



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/763/2021

Tagesordnungspunkt		
Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau, Lessingstr. 34, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 25.03.2021
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde mehrfach im Technik- und Umweltausschuss beraten. Auf BV 464/2019 und BV/584/2020 wird verwiesen. Das Einvernehmen wurde in der Vergangenheit nicht erteilt, da die Vorschriften des § 35 BauGB nicht eingehalten worden waren.

Auf Basis intensiver Abstimmungen zwischen den Antragstellern, der Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) und der Verwaltung wurde nun eine genehmigungsfähige Planung vorgelegt.

Beantragt wird ein eingeschossiger Anbau (4,87 m x 7,18 m) mit Dachterrasse, Erhöhung des Kniestocks um 1,20 und Errichtung einer Dachgaube (Ausrichtung: Garten). Die geplante Firsthöhe beträgt 9,51 m.

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund des § 35 Abs. 4 Nr. 5 a) – c) BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter Berücksichtigung folgender Voraussetzungen grundsätzlich genehmigungsfähig:

- Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden → Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses (19.08.1971)
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen → Die Verhältnismäßigkeit wurde in Absprache mit der Baurechtsbehörde ermittelt und bestätigt.
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird → es entsteht keine weitere Wohnung, allerdings ist der Ausbau des Dachgeschosses für wohnliche Zwecke ausgelegt. Die bisherigen Eigentümer und deren Familie werden das Objekt selbst beziehen.

Der Ausbau des Dachgeschosses und die Kniestockerhöhung sind nach § 34 BauGB zu be-



urteilen. Der Ausbau befindet sich im Bestandsgebäude und nicht im Außenbereich.

Stellungnahme der Stadtplanung:

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ist die Planung so zustimmungsfähig.

In den Überlegungen zur Zulässigkeit einer Wohnraumerweiterung im Übergangsbereich zum Außenbereich war der Rahmen durch Gerichtsentscheidungen vorgegeben. Folgende Möglichkeiten wurden dem Antragsteller aufgezeigt:

- *Ausbau des Dachgeschosses mit Dachanhebung mit WH ca. 6 m und Firsthöhe ca. 10 m.*
- *Erweiterung als Anbau eingeschossig mit WH 3,5 m und Bautiefe bis max. 13 m.*

Diese aufgezeigten Möglichkeiten sind in die vorliegende Planung eingeflossen und damit entspricht sie den Rahmenvorgaben.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen