



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/064/2022

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Garage zu Wintergarten / Gewächshaus, Hans-Thoma-Straße 15 a, OT Berghausen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 26.07.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.08.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der Garage (Frage 1) wird versagt. Im Übrigen (Fragen 2 - 4) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Sicherung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage verschiedene Fragestellungen bezüglich der Nutzungsänderung einer Garage zu einem Gewächshaus / Wintergarten in der Hans-Thoma-Straße geklärt haben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenbergstraße“. Die bestehende Garage wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt und genießt daher Bestandschutz, obwohl sie in manchen Punkten nicht dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

Nachfolgend die Einschätzung der Verwaltung zu den einzelnen Fragestellungen:

1. Nutzungsänderung Garage zu Wintergarten

Wird eine Nutzungsänderung angestrebt, ist der heute rechtskräftige Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt für den Standort der Garage eine Garagenfläche fest. Die Nutzung als Wintergarten würde daher den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

2. Öffnung der Fassade

Grundsätzlich ist die Öffnung der Fassade durch Fenster bauplanungsrechtlich unproblematisch. Fraglich ist jedoch, wie die Thematik bauordnungsrechtlich zu beurteilen ist und ob die Fenster einer Nutzung als Garage entgegenstehen. Dies muss letztendlich von der unteren Baurechtsbehörde, dem Landratsamt Karlsruhe geklärt werden.

3. Photovoltaikanlage

Die Anbringung einer Photovoltaikanlage ist bauplanungsrechtlich unproblematisch. Die Prüfung etwaiger Abstandsflächen liegt ebenfalls bei der unteren Baurechtsbehörde.



4. Dachertüchtigung

Eine geringfügige Dachertüchtigung aufgrund einer Wärmedämmung ist bauplanungsrechtlich unproblematisch. Wird hingegen das Dach neu errichtet oder stark verändert, ist der Bebauungsplan einzuhalten. Dieser setzt fest, dass Garagen mit Flachdächern oder Pultdächern mit 6° Neigung zu versehen sind.

Ob die Dachertüchtigung ein Problem bezüglich der Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück auslöst, ist wiederum von der unteren Baurechtsbehörde zu klären.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage bezüglich der Nutzungsänderung der Garage zu einem Wintergarten (Frage 1) das gemeindlich Einvernehmen zu versagen, da der Bebauungsplan für die entsprechende Fläche eine andere Nutzung festlegt. Dies scheint im vorliegenden Fall nicht problematisch, birgt aber die Gefahr von Nachahmern, wodurch die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans gefährdet wären.

Im Übrigen (Fragen 2 - 4) empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da die angefragten Maßnahmen bauplanungsrechtlich weitestgehend unproblematisch sind und hauptsächlich bauordnungsrechtliche Fragestellungen (Zuständigkeit beim Landratsamt) zu klären sind.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u>				
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/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen