



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/175/2023

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Am Bocksgraben 8, OT Söllingen		
Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 13.02.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	28.03.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Geplant ist ein 4 m langer Anbau, westlich an das bestehende Gebäude über die gesamte Breite. Dies entspricht einer Grundflächenerweiterung um ca. 44 m² (jeweils im EG und im DG). Weiter ist ein Treppenhausanbau zur südlichen Grundstücksgrenze geplant. Durch die Erweiterung entsteht eine zweite Wohneinheit, die familienintern genutzt wird. Aus einem Einfamilienhaus wird ein Zweifamilienhaus. Die bisherige Wohnfläche von 226 m² wird auf insgesamt 281 m² erweitert. Die Wohnfläche erhöht sich zur bestehenden um knapp 25 %. Im Dachgeschoss werden zwei größere Dachgauben für eine höhere Wohnqualität geschaffen. Die Gebäudehöhe wird nicht verändert.

Das bestehende Wohnhaus Am Bocksgraben 8 in Söllingen befindet sich außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Anbau zur westlichen Grundstücksgrenze befindet sich nach der gesetzlichen Definition bereits im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen. Der Außenbereich beginnt mit Ende der Hauswand (westlich) des Wohnhauses.

Das Wohnhaus wurde 1991 genehmigt und bisher noch nicht erweitert. Eine Erweiterung muss verhältnismäßig sein und den Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entsprechen. Diese Punkte können alle positiv beantwortet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es handelt sich um eine rechtmäßige Erweiterung, wie im Falle Lessingstr. 34; OT Söllingen. Wir weisen darauf hin, dass auch in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden ist. Bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Aus diesen Gründen kann eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nicht versagt werden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die baulichen Änderungen entsteht eine zweite Wohneinheit für die Familie. Aus einem Einfamilienhaus wird ein Mehrgenerationenhaus. Der Anbau versiegelt keine weitere Fläche, da hier bereits eine Terrasse besteht.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Es werden keine weiteren Flächen versiegelt. Wohnraumschaffung in angemessenem Umfang und Verhältnis.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Begründung Erweiterung der Bauherrschaft