



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/580/2025

Tagesordnungspunkt		
Umnutzung Dachgeschoss des Scheunenanbaus, Breitenfeldstraße 8, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 15.04.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Umnutzung des Dachgeschosses in der vorhandenen Scheune in der Breitenfeldstraße im Ortsteil Berghausen.

Die bestehenden Räumlichkeiten im Dachgeschoss der Scheune sollen zu einem Esszimmer, einem Wohnzimmer und einem Spielzimmer umgenutzt werden und wären über einen Durchgang vom Obergeschoss des Hauptgebäudes zugänglich. Es soll zudem eine offene Terrasse im Dachgeschoss, angrenzend an das bestehende Wohnhaus entstehen. Diese soll über eine Länge von 3,48 m um 42 cm von der Außenwand in den hinteren Grundstücksbereich herausragen. Im Rahmen der Nutzungsänderung sind Dämmungen und der Neubau von Wänden vorgesehen. Im Erdgeschoss der Scheune befindet sich eine Garage sowie eine Werkstatt und die Ein-/Durchfahrt auf das Grundstück.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Danach wäre es zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Eine Umnutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken entspricht der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung und die Kubatur der Scheune wird, bis auf das Herausragen der Terrasse im Dachgeschoss, nicht verändert. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, ist auch in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. 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.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben schafft Wohnraum und steht den sonstigen Zielen nicht entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Gebäude (keine zusätzliche Versiegelung von Flächen)
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnung