Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/227/2018

Tagesordnungspunkt			
Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Anbau Aufzug, Errichtung von zwei Dachgauben und Neubau einer Garage, Flst.Nr. 2973, Schwarzwaldstr. 6, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	06.11.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.12.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 BauGB von der Einschränkung der wohnlichen Nutzung im Dachgeschoss sowie dem Verzicht auf Dachgauben zugestimmt.**

Sachverhalt:

Nach dem Erwerb des Anwesens Schwarzwaldstr. 6 durch die beantragende Bauherrengemeinschaft soll das Gebäude altersgerecht und mit barrierefreien Zugängen in allen Geschossen umgebaut und erweitert werden. Für die barrierefreie Erschließung ist der Anbau eines Aufzuges an der Vorderseite des Hauses geplant. Die bisher schon vorhandenen zwei Wohneinheiten (eine WE im Erdgeschoss und eine weitere WE im Obergeschoss) verlagern sich nach dem Umbau in eine WE verteilt auf Erd- und Obergeschoss und in eine zweite WE im Dachgeschoss (nach dessen Ausbau). Das Erd- und Obergeschoss erhält je einen Zimmeranbau zur östlichen Grundstücksseite hin, so dass dort für die Dachwohnung eine Terrasse entsteht. Im Dachgeschoss ist der Einbau von zwei Dachgauben geplant. Über die straßenseitige Gaube ist der barrierefreie Zugang mit dem Aufzug vorgesehen. Über das im Haus befindliche Treppenhaus ist ein weiterer Zugang in jede Etage möglich. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen verändert sich die bestehende Gebäudehöhe nur geringfügig, was aber ausschließlich den heutigen Vorschriften zur Dachdämmung und Dachkonstruktion geschuldet ist. Als Ersatz für die abzubrechende Bestandsgarage neben dem Wohnhaus ist der Neubau einer Garage an der Ostgrenze zu Flst.Nr. 1156 mit einer Länge von 6,00 m geplant. Mit den zusätzlich geplanten zwei (offenen) Stellplätzen parallel zur Schwarzwaldstraße werden für zwei Wohneinheiten im Haus insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Alte Wingert – Kirschenklamm“ vom 15.02.1963. Dieser B-Plan weist einzelne Einschränkungen zur Nutzung von Dachräumen für selbständigen Wohnungen sowie dem Einbau von Dachgauben aus.

Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben (2017) auf dem Anwesen Schwarzwaldstr.11 (Kurfiß) wurde der dortigen Planung unter Befreiung von den Festsetzungen zur Dachneigung, der Errichtung von Dachgauben sowie dem Einbau einer eigenständigen Wohneinheit im DG zugestimmt. Die Baurechtsbehörde erhielt hierzu eine Erklärung der Gemeinde, im Zuge einer angedachten Aktualisierung des B-Planes die vorgenannten Einschränkungen für eine weitere Nutzung der Dachgeschosse als Wohnraum zu streichen.

Das Gremium möge nun auch für dieses Vorhaben die erforderlichen Befreiungen erteilen. Im Einzelnen handelt es sich um die Schaffung einer selbständigen Wohneinheit im Dachgeschoss, verbunden mit dem Einbau von zwei Dachgauben.

Die Verwaltung kann noch nicht zeitlich bestimmen, bis wann das angestrebte Änderungsverfahren des B-Plans „Alte Wingert/Kirschenklamm“ durchgeführt werden kann. Dies liegt allein an der Vielzahl der derzeit laufenden Verfahren mit höherer Priorität.

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planvorlagen