

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1146/2021
Ortsbauamt



29.01.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um 1 Wohneinheit / Umnutzung der Garage zu Wohnraum, Burgstraße 104;
h i e r:
Bauvoranfrage**

| Beratungsfolge | Termin | | |
|----------------------------------|------------|--------------|------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | 08.02.2021 | Entscheidung | öffentlich |

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Grundriss EG
Grundriss OG

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beantworten die Fragen der Bauvoranfrage wie folgt:

Frage 1: Ist die im Plan dargestellte Grenzbebauung als Wohnhaus mit 1 Wohneinheit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (2 Vollgeschosse) genehmigungsfähig?

Antwort 1: Grundsätzlich ist eine Grenzbebauung nur nach Übernahme einer Baulast des benachbarten Eigentümers möglich. In der näheren Umgebung gibt es keine vergleichbare Grenzbebauung. Ein Bauvorhaben in diesen Maßen entlang der Grenze fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Frage 2: Kann das Gebäude mit Flachdach und extensiver Begrünung (geringere Höhe als Steildach / Grünflächenausgleich) ausgeführt werden?

Antwort 2: Grundsätzlich gibt es in diesem Bereich keine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig, da es bisher keine vergleichbaren Bebauungen mit Flachdach und extensiver Begrünung gibt. Das bauliche Einfügen gemäß § 34 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist die

Realisierung des geplanten Gebäudes mit Flachdach und extensiver Begrünung in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um eine Wohneinheit beziehungsweise die Umnutzung der Garage zu Wohnraum auf dem Anwesen Bahnhofstraße 104, Flst. Nr. 3143/4.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Sanierungsgebietes sowie außerhalb der örtlichen Stellplatz- und Gestaltungssatzung.

Das geplante Bauvorhaben liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Laut § 34 BauGB muss sich das Vorhaben in Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Der Bauherr plant eine zweigeschossige Erweiterung mit begrüntem Flachdach an die bestehende Garage zur Neuschaffung von einer Wohneinheit. Der geplante Anbau soll an der hinteren Grundstücksgrenze als zweigeschossige Grenzbebauung von ca. 17 m hergestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur fügt sich das geplante Vorhaben nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die Beantwortung der beiden Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Des Weiteren kann eine privilegierte Garage nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde nicht zu Wohnraum umgenutzt werden.

Stellungnahme zum Klimaschutz: