

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1212/2021
Ortsbauamt



01.04.2021
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	12.04.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Grundriss EG
Grundriss OG
Systemschnitt
Quartier zweite Reihe Bebauung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Frage 1: Darf die (privilegierte Garage) anteilig zu Wohnraum umgenutzt werden, wenn die verbleibende Fläche (1 Stellplatz) weiterhin als Garage genutzt wird?

Antwort 1: Grundsätzlich fügt sich eine Wohnbebauung nach der Art der baulichen Nutzung in zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein und ist daher unzulässig. Die privilegierte Garage kann aus Sicht der Verwaltung nicht zu Wohnraum umgenutzt werden. Der bestehende Stellplatz in der Garage geht verloren. Neue Stellplätze werden nicht nachgewiesen.

Frage 2: Ist eine rückwärtige Bebauung mit Abstandsfläche zum vorhandenen Wohnhaus hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (1 Wohneinheit, 2 Vollgeschosse) genehmigungsfähig?

Antwort 2: Grundsätzlich fügt sich eine Wohnbebauung nach der Art der baulichen Nutzung in zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB nicht in die nähere Umge-

bungsbebauung ein und ist daher unzulässig.

Frage 3: Ist die Bebauung mit mindestens 2,50 m Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zulässig?

Antwort 3: Grundsätzlich fügt sich eine Wohnbebauung nach der Art der baulichen Nutzung in zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein und ist daher unzulässig. Die Beantwortung der Frage zu den Abstandsflächen erübrigt sich.

Frage 4: Ist die First-/Traufhöhe bzw. Attikahöhe mit 6,45 m zulässig?

Antwort 4: Grundsätzlich fügt sich eine Wohnbebauung nach der Art der baulichen Nutzung in zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein und ist daher unzulässig. Dementsprechend kann somit keine Aussage zur zulässigen Höhe getroffen werden.

Frage 5: Kann das Gebäude mit Flachdach und extensiver Begrünung (geringere Höhe als Steildach/Grünflächenausgleich) ausgeführt werden?

Antwort 5: Grundsätzlich gibt es in diesem Bereich keine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Ein Gebäude mit Flachdach und extensiver Begrünung ist in diesem Bereich bisher nicht vorhanden und daher atypisch. 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 Errichtung eines neuen Wohngebäudes in zweiter Reihe beziehungsweise die Umnutzung der Garage zu Wohnraum auf dem Anwesen Bahnhofstraße 104, Fist. Nr. 3143/4.

Das geplante Bauvorhaben liegt 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 ein zweigeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach am Standort der bestehenden Garage. Das Vorhaben soll mit den entsprechenden Abstandsflächen von 2,50 m als zweigeschossige Bebauung mit einer ungefähren Länge von ca. 11,36 m im rückwärtigen Bereich hergestellt werden. Als Ergänzung zum geplanten Neubau soll des Weiteren die privilegierte Garage zu Wohnraum umgenutzt werden. Ein bestehender Stellplatz geht verloren. Neue Stellplätze werden nicht nachgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur im Quartier fügt sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist bisher nicht in diesem Bereich zu

finden.

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

Es entsteht eine Wohneinheit. Notwendige Stellplätze werden nicht nachgewiesen.

Die Beantwortung der Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Stellungnahme zum Klimaschutz:
