

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1317/2021
Ortsbauamt



09.07.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

Umbau Obergeschoss zur Einliegerwohnung sowie Errichtung einer Außentreppe zur Erschließung des Obergeschosses, Kirchbergstraße 19; hier: Bauvoranfrage

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Bestand EG
Einliegerwohnung OG Neu
Häuser Bestand
Schnitt Bestand und Ausbau
Variante 1 und 2 Ansichten

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Frage 1:
Ist es möglich, das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss (als Wohneinheit) umzubauen?

Antwort 1:
Grundsätzlich wäre ein Umbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss möglich. In der näheren Umgebung existieren bereits vergleichbare Gebäude. Das neue Erscheinungsbild würde sich sowohl zur Straße (zweigeschossig) als auch zum Tal (dreigeschossig) weiterhin in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Zwei Stellplätze müssen gemäß LBO für insgesamt zwei Wohneinheiten im Rahmen des folgenden Antragsverfahrens nachgewiesen werden.

Frage 2:
Ist eine Erschließung der neuen Wohneinheit über die Treppe möglich?

Antwort 2:

Grundsätzlich ist die Erschließung über die Außentreppe möglich.

Frage 3:

Welche Variante vom Umbau ist möglich? Wäre der Umbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss + 75% Dachgeschoss möglich?

Antwort 3:

Das Vorhaben muss sich grundsätzlich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Variante 1 (Dachgeschossumbau zu Vollgeschoss) fügt sich aus Sicht der Verwaltung weiterhin nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein. Durch den Umbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss ist das geplante Bauvorhaben weiterhin in seiner maximalen Höhe niedriger als das benachbarte Gebäude der Kirchbergstraße 21. Das Erscheinungsbild, „zweigeschossig zur Straße“ und „dreigeschossig zum Tal“, ist bereits im Bereich der Kirchbergstraße vorhanden.

Die Variante 2 (Dachgeschossumbau zum Vollgeschoss + 75% Dachgeschoss) fügt sich aus Sicht der Verwaltung nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein. In der näheren Umgebung gibt es keine Gebäude, welche dreigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss ausgeführt sind. Aufgrund der vorliegenden Planung als perspektivische Ansicht ohne Höhenangabe oder Schnitt kann die Variante 2 nicht weiter beurteilt werden.

Frage 4:

Wäre es möglich ein Flachdach oder Pultdach zu bauen?

Antwort 4:

Grundsätzlich ist die Dachform kein Einfügenskriterium gemäß des § 34 BauGB. In der näheren Umgebung der Kirchbergstraße gibt es bereits flachgeneigte Dächer. Eine vergleichbare Ausführung wäre daher möglich.

Frage 5:

Wäre eine Metallverkleidung beim Dach möglich?

Antwort 5:

Grundsätzlich ist das gewählte Dachmaterial kein Einfügenskriterium gemäß des § 34 BauGB. In der näheren Umgebung der Kirchbergstraße sind die geneigten Dächer der bestehenden Wohngebäude alle mit Ziegeleindeckung ausgeführt. Einzige Ausnahme im näheren Umfeld ist das Gewerbegebäude der Kirchbergstraße 17. Die Bedachung des Hauptgebäudes ist in Rot- / Brauntönen eingefärbt. Aus Sicht der Verwaltung sollte das geplante geneigte Dach als Ziegeldach, im Hinblick auf die Gesamtansicht der Wohnbebauung an der Kirchbergstraße, gewählt werden.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant den Umbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss mit einer Einliegerwohnung auf dem Anwesen Kirchbergstraße 19, Flst. Nr. 17637/1.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach muss sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatz – und Gestaltungssatzung sowie außerhalb eines Sanierungsgebietes.

Der Bauherr plant den Umbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss mit einer Einliegerwohnung. Zur Realisierung soll das bestehende Dach abgebrochen werden und das Dachgeschoss zu einer neuen Einliegerwohnung gegliedert werden.

Erschlossen wird die neue Wohnung über eine Außentreppe, welche in die bestehende Garage eingebaut werden soll. Der Stellplatz der Garage geht verloren.

Es entsteht eine neue Wohneinheit. Im bestehenden Carport auf dem Grundstück werden 2 notwendige Stellplätze gemäß LBO nachgewiesen.

Die Beantwortung der Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Stellungnahme zum Klimaschutz: