

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1320/2021
Ortsbauamt



09.07.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Umbau und Aufstockung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes mit einem Büro und einer Wohnung, Höhefeldstraße 32;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Schnitt A-A
Ansicht Nordost
Ansicht Nordwest
Ansicht Südost
Ansicht Südwest

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes mit Büro und einer Wohnung sowie die Errichtung eines Zwerchgiebels im rückwärtigen Bereich auf dem Anwesen Höhefeldstraße 32, Flst. Nr. 13837.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 69 „Höhefeldstraße / Burgstraße“ und ist daher gemäß § 30 Abs. 1 zu beurteilen.

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

Zur Realisierung des Vorhabens werden im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss und Dachgeschoss Wände errichtet und somit ein neues Büro im OG sowie eine neue Wohnung im Dachgeschoss geschaffen. Zur Wohn- und Nutzraumerweiterung im Büro sowie der Wohnung wird im Obergeschoss und im Dachgeschoss ein „Überhang“ bzw. Anbau in den Maßen 1,50 m x 11,97 m errichtet.

Das neu entstehende Dachgeschoss mit Wohnung zählt rein rechnerisch nicht als Vollgeschoss und ist somit zulässig. Der geplante Zwerchgiebel mit anschließendem Balkon entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Dachaufbauten und ist zulässig. Notwendige Abstände und Abstandsflächen sind eingehalten.

Es entsteht eine neue Wohneinheit. Zwei Stellplätze werden im Hof nachgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Höhefeldstraße / Burgstraße“ macht zu Gebäuden folgende Festsetzungen.

Festsetzung	Bebauungsplan	Bauvorhaben
GRZ	0,4	laut Planer eingehalten
Anzahl der Vollgeschosse	2	2
Bauweise	a (abweichend)	a (abweichend)
Wandhöhe	7,50 m	ca. 6,78 m
Dachform	Satteldach, Walmdach	Satteldach
Dachneigung	25° - 45°	25° bzw. 33°

Das Bauvorhaben befindet sich im Baufenster. Für das Baugrundstück ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ein aktiver Bestandsschutz festgesetzt. Hier-nach sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie baulich Erweiterungen (...) zulässig, wenn die festgesetzte GRZ eingehalten wird. Die festgesetzte GRZ ist eingehalten.

Da alle Festsetzungen zum geplanten Bauvorhaben eingehalten sind, empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben zu erteilen.

Stellungnahme zum Klimaschutz: