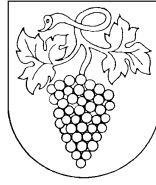


Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1345/2021
Ortsbauamt



06.08.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Änderung der Grundrisse sowie Umbau und Ergänzung von Wohnraum und Wohneinheiten, Neue Bahnhofstraße 14/1;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	16.08.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Schnitt
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant im Rahmen der beantragten Änderung sowie dem Umbau und der Ergänzung von Wohnraum folgende konkrete Baumaßnahmen auf dem Anwesen neue Bahnhofstraße 14/1, Flst. Nr. 12714.

- a) die Änderung der Grundrisse KG, EG, OG, und DG
- b) neuer Dachstuhl mit Gauben
- c) Nutzungsänderung EG von Büro zu einer Wohneinheit
- d) Anbau Erker Südseite mit Dachterrasse
- e) 2 neue Balkone im Dachgeschoss
- f) Gebäudeverbreiterung Nordseite um 2,50 m im OG und DG

- g) Erweiterung Südseite im EG, OG und DG
- h) Erhöhung der Anzahl auf insgesamt 9 Wohneinheiten

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14 „Gewann Höhefeld“ und ist daher gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Zur Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahmen müssen diese den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Das gesamte Bauvorhaben wurde bereits mehrmals in der Vergangenheit in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik beraten. Zuletzt wurde in der Sitzung des AUT am 20.01.2020 das Einvernehmen für diverse ähnliche Baumaßnahmen, wie aktuell beantragt, erteilt. Beispielsweise wurde zuletzt die Anzahl der Wohneinheiten auf sieben erhöht.

Der Bauherr hat nun erneut geänderte Planunterlagen vorgelegt. Hierzu berichtet die Verwaltung wie folgt.

a) Änderung der Grundrisse KG, EG, OG, und DG

Zur Änderung Grundrisse sollen in sämtlichen genannten Geschossen Wände abgebrochen und zur Neugliederung der Räumlichkeiten neu errichtet werden. Die Änderungen befinden sich innerhalb des Gebäudes und innerhalb des Baufensters und sind zulässig.

b) neuer Dachstuhl mit Gauben

Zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie der sinnvollen Ausführung von Dachaufbauten soll der bestehende Dachstuhl abgebrochen und ca. 1,10 m höher neu errichtet werden. Die neue Firsthöhe des Dachstuhls beträgt ca. 11,50 m ab der Oberkante des Bestandsgeländes (keine Festsetzung der Gesamthöhe im Bebauungsplan festgesetzt). Die neue Wandhöhe beträgt 6,25 m. Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Bebauungsplan ist für dieses Baufenster auf max. 7,50 m festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung gemäß Bebauungsplan beträgt max. 38 ° Geplant ist eine Dachneigung von 35°.

Die geplanten Gauben sowie der Zwerchgiebel entsprechen den Festsetzungen im Bereich der Dachaufbauten und sind somit zulässig.

Gauben: Maximal 6/10 der Gesamtdachlänge und erforderliche Gaubendachneigung von 15° sowie maximal 1,70 m Höhe.

Zwerchgiebel: Maximal 6/10 der Gesamtdachlänge und maximal 2,70 m Höhe.

c) Nutzungsänderung EG von Büro zu Wohneinheit

Die Nutzungsänderung von Büro zur Wohneinheit ist zulässig. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück „WA“ Allgemeines Wohngebiet fest.

d) Anbau Erker Südseite mit Dachterrasse

Der geplante Erker an der Südseite des Gebäudes befindet sich innerhalb des Bau-

fensters und ist als Anbau zulässig. Die geplante Dachterrasse hält zu der Grundstücksgrenze sowie zu der Silcherstraße 22 mindestens 2,50 m Abstand und ist daher ebenfalls zulässig.

e) 2 Balkone im Dachgeschoss

Die geplanten Balkone im Dachgeschoss befinden sich innerhalb des Baufensters und halten die notwendigen Abstände ein. Sie sind in der beantragten Form zulässig.

f) Gebäudeverbreiterung Nordseite um 2,50 m im OG und DG

Die geplante Hausvergrößerung zur Schaffung von Wohnraum in den Maßen 2,81 m x ca. 12,99 m im OG sowie DG befindet sich innerhalb des Baufensters. Notwendige Abstandsflächen sind eingehalten. Der Anbau ist somit genehmigungsfähig.

g) Erweiterung Südseite im EG, OG und DG

Der bislang durch Rücksprünge nicht als Wohnraum genutzte Raum an der südlichen Gebäudeseite soll nun überbaut und in die Wohnfläche einbezogen werden. Im Anschluss hieran schließen im OG die neugeplante Dachterrasse und im DG ein Balkon in ähnlicher Größe an.

Das Baufenster wird durch die Erweiterung nicht überschritten. Die geplante Erweiterung ist somit genehmigungsfähig.

h) Erhöhung der Anzahl auf insgesamt 9 Wohneinheiten

Die Erweiterung auf 9 Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da keine Festsetzungen entgegenstehen. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück „WA“ Allgemeines Wohngebiet fest.

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

Stellungnahme zum Klimaschutz:
