

Gemeinde Weingarten (Baden)  
Vorlage Nr.: 1489/2021  
Ortsbauamt



05.01.2022  
AZ:  
Geißler, Simon

## Beschlussvorlage

**Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung einer Gaube sowie Umbau des Zwischengebäudes und der bestehenden Scheune zur Praxis, Bruchsaler Straße 38;  
h i e r:  
Bauvoranfrage**

| <b>Beratungsfolge</b>            | <b>Termin</b> |              |            |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | 17.01.2022    | Entscheidung | öffentlich |

**Anlagen:** Lageplan  
Grundriss DG  
Schnitt

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

**Frage 1: Ist es möglich, das bestehende Wohnhaus (erste Reihe-Straßenfront) umzubauen/sanieren und mit einem Zwischenbau mit der Scheune (besteh. Hinteres Gebäude zu verbinden?**

**Antwort 1: Die reine Sanierung eines bestehenden Gebäudes ist ohne Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren möglich. Nach den vorgelegten Plänen soll ein Dachaufbau errichtet werden. Dies geht über die reine Sanierung hinaus. In der Baustruktur Bruchsaler Straße 12 bis 42 sind mehrfach Zwischenbauten als bauliche Verbindung zwischen Hauptnutzung im Vordergebäude und rückwärtigem Nebengebäude vorhanden. Ein Zwischenbau fügt sich somit ein und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig, soweit die hintere Baugrenze für Hauptanlagen eingehalten wird (vgl. dazu Antwort 2). Im Zusammenhang mit dem Zwischenbau sind die brandschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Diese werden durch das Landratsamt überprüft.**

**Frage 2: ist es möglich, die Scheune mit Nutzungsänderung von Nebengebäude zu Praxis (Gewerbe) zu sanieren?**

**Antwort 2:** Die Anwesen Bruchsaler Straße 12 bis 42 bilden eine zusammenhängend bebaute Struktur. In dieser sind Hauptanlagen nur in den Vorderhäusern sowie ausschließlich in Hausnummer 42 auch als Anbau genehmigt. Dieser Anbau endet ca. 18 m hinter der Gebäudefront (hintere Baugrenze). Die zur Umnutzung vorgesehene Scheune reicht bereits im Bestand ca. 4 m über die hintere Baugrenze für Hauptanlagen hinaus. Mit dem vorgesehenen Anbau in Obergeschoss und Dachgeschoss würde dies die hintere Baugrenze für Hauptanlagen um 6 m verschieben (von 18 m auf 24 m). Das Vorhaben fügt sich somit nicht ein, die Nutzungsänderung mit Anbau ist nicht zustimmungsfähig. Auch eine Nutzungsänderung ohne Anbau wäre aufgrund der Überschreitung der hinteren Baugrenze nicht zustimmungsfähig.

**Frage 3:** Ist es möglich, eine Dachgaube im Vordergebäude-Straßenfront (im besteh. Dachstuhl) zu errichten?

**Antwort 3:** Das Dach ist 10,985 m breit, die straßenzugewandte Gaube soll gemäß vorliegender Planung 6,50 m breit werden (59,17 %). Die 6/10-Regelung aus § 3 Abs. 3 der Gestaltungssatzung ist erfüllt. Der vorgeschriebene Abstand von 1,50 m zum Ortgang ist gemäß Darstellung in den beigefügten Plänen eingehalten.

**Hinweis:** Die Form der Gaube ist nicht dargestellt. Gemäß § 3 Abs. 3 der Gestaltungssatzung sind lediglich Schleppegauben, Dreiecksgauben oder Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig.

**Frage 4:** Ist es möglich, das geplante hintere Gebäude als Pultdach zu errichten? Bei einer Höhendifferenz von 2,00 m (Vordergebäude-Straße ist 2,00 m im First höher).

**Antwort 4:** Die Gestaltungssatzung trifft unter § 3 Dächer keine Regelungen zur Dachform. Rückwärtige Gebäude sind in der zusammenhängend bebauten Struktur Bruchsaler Straße 12 bis 42 jedoch als traufständige Satteldächer ausgebildet (First parallel zur Bruchsaler Straße), ebenso auch die Vordergebäude. Die Verbindungsbauten weisen oftmals Pultdächer auf, deren höherer Dachabschluss auf der Grundstücksgrenze verläuft.

#### **Sachstandsbericht:**

Der Bauherr plant auf dem Flurstück 24, Bruchsaler Straße 38, die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, die Errichtung einer Gaube im Dach des Vordergebäudes, die Umnutzung und Erweiterung des Hintergebäudes sowie die Errichtung einer Treppenanlage als verbindenden Zwischenbau.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Genehmigungsfähigkeit muss

das Bauvorhaben sich in die Umgebung einfügen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches Gestaltungssatzung und außerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung sowie außerhalb eines Sanierungsgebietes.

Die Beantwortung der Fragen ist im Beschlussvorschlag zu entnehmen.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Stellungnahme zum Klimaschutz:</b> |
|---------------------------------------|

- Nein:
- Ja und zwar positiv:
- Ja und zwar negativ: