

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 2035/2024
Ortsbauamt



08.03.2024
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Teilabbruch der bestehenden Scheune, Aufstockung eines Einfamilienwohnhauses mit gleichbleibender Trauf- und Firsthöhe, Sanierung des bestehenden Wohnhauses und Einbau von Dachgauben, Blumenstraße 3; h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.03.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: 001 Übersichtsplan GIS
002 Abbruchplan
003 Lageplan
004 Schnitt
005 Ansicht Westen
006 Ansicht Norden
007 Ansicht Süden
008 Ansicht Osten

Beschlussvorschlag:

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

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant den Abbruch der bestehenden Scheune und den anschließenden Neubau eines Einfamilienhauses sowie die Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit dem Einbau von Dachgauben auf dem Anwesen Blumenstraße 3, Flst. Nr. 717.

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

Das Bauvorhaben wurde bereits in der AUT Sitzung am 07.11.2022 beraten. Das Einvernehmen wurde erteilt. Die damals notwendige Baulast aufgrund der Grenzbebauung in Richtung des Flurstückes Nr. 719/1 wurde nicht unterzeichnet. Entsprechende Umplanungen im Bereich der östlichen Fassade (Thematik Brandschutz) wurden vorgenommen (s. u.).

Geplant ist der (Teil-) Abbruch der bestehenden Scheune im rückwärtigen Bereich des anschließend an das bestehende vordere Wohnhaus. Im Anschluss an den (Teil-) Abbruch soll ein Einfamilienwohnhaus in den Maßen ca. 10,00 m x 8,04 m an derselben Stelle wie die Scheune entstehen. Das Wohnhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 46,5° und einer gleichbleibenden Firsthöhe von 11,05 m im Vergleich zur ehemaligen Scheune sowie zum bestehenden, vorderen Wohnhaus. Auf der südlichen Dachfläche des neuen Wohnhauses werden zwei Zwerchgiebel mit einer Breite von jeweils 3 m ergänzt.

Für die Realisierung der Grenzbebauung in Richtung des gemeindeeigenen Flurstückes Nr. 719/1 ist der Einbau von F60 Brandschutzfenstern (nicht offenbar) sowie die Ausbildung einer Brandschutzmauer vorgesehen. Hierdurch entfällt nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde die bisher notwendige Baulast. Durch den Einbau der nicht-öffnbaren Fenster bleibt ein möglicher, zukünftiger Anbau von Seiten des Flst. Nr. 719/1 gewährleistet.

Das bestehende Wohnhaus in der ersten Baureihe erhält neben Sanierungen innerhalb des Gebäudes sowie neuen Fenstern ebenfalls einen Zwerchgiebel in der Breite von 2 m.

Hofseitig werden neben dem Anbau für ein neues Treppenhaus zwei Balkone im EG aufgeständert errichtet.

Drei Stellplätze für zwei Wohneinheiten werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die geplanten Balkone im EG an der südlichen Fassadenseite sind aus Sicht der Verwaltung zulässig. Die geplanten Dachaufbauten in der Form eines Zwerchgiebels sind gemäß der Gestaltungssatzung in diesem Bereich ebenfalls zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Wohnhaus mit der geplanten Kubatur und der gleichbleibenden Firsthöhe

nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB ein.

Aus den o. g. Gründen empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben zu erteilen.

Stellungnahme zum Klimaschutz:

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