



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0152)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	13.11.2017

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Um- u. Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Änderung der Dachform von Sattel- zu Pultdach, Errichtung einer Terrasse mit Überdachung.
Baugrundstück: Friedrichstr. 12, Flst. 367/14

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Sachverhalt:

Antragstellerin: Tiedemann Anja, Brühl

Die Grundstückseigentümerin beantragt in einem Antrag auf Bauvorbescheid die Nutzungsänderung in Form eines Um- und Ausbaus eines bestehenden Scheunengebäudes zu Wohnzwecken, Änderung der Dachform von Sattel- zu Pultdach und die Errichtung einer Terrasse mit Überdachung im hinteren Grundstücksteil auf dem Grundstück Friedrichstr. 12 (Flst.Nr. 367/14).

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang bittet die Antragstellerin folgende 5 Fragen durch die Bauvoranfrage zu klären:

a.) Um- und Ausbau des bestehenden Scheunengebäudes im hinteren Grundstücksteil zu Wohnzwecken (eine Wohneinheit);

Die Scheune, die in zweiter Reihe an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 365/9 (Friedrichstr. 8 – 10) und Flst.Nr. 367 (Friedrichstr. 14) steht, soll zu einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus (2 Vollgeschosse, Breite: 12,70 m bzw. 12,97 m, Tiefe: 8,62 m) um- und ausgebaut werden. Die Mauern der Scheune, bis auf das abzutragende Satteldach, bleiben erhalten.

b.) Änderung der Dachform von Sattel- zu Pultdach unter Verringerung der Gebäudehöhe

Die bisherige Scheune hat ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 10,20 m. Das geplante Wohnhaus soll ein Pultdach (Höhe vorne: 7,30 m; Höhe hinten: 5,60 m; Dachneigung: 12-13 °) erhalten. Durch die Verringerung der Gebäudehöhe werden die Nachbargrundstücke vergleichsweise sogar besser belichtet.

c.) Errichtung einer Terrasse mit Überdachung im hinteren Grundstücksteil

Im hinteren Grundstücksteil ist über die komplette Grundstücksbreite eine Terrasse (Breite: 12,97 m, Tiefe: 2,50 m) geplant. Ein Teil der Terrasse (5,60 m x 2,50 m) soll überdacht werden.

Aus unserer Sicht sollte die Terrasse an der Grundstücksgrenze zum Nachbar (Flst.Nr. 367/ Friedrichstr. 12) mit einem Sichtschutz versehen werden.

d.) Aufbau einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche

e.) Beheizung und Warmwasserversorgung über elektrisch betriebene Infrarotstrahlungsheizung, Standspeicher und Durchlauferhitzer.

Für die im Antrag gestellten Fragen a) bis c) kann die Zustimmung erteilt werden, die Fragen d) und e) sind baurechtlich nicht von Bedeutung.

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben durchaus auch in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

In der näheren Umgebung finden wir Objekte vor, die ähnlich tief oder sogar noch tiefer bebaut sind (Friedrichstr. 8-10 und Wilhelmstr. 17). Ein Wohnhaus in zweiter Reihe finden wir z.B. in der Friedrich-Ebert-Str. 3 + 3a (2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss; Firsthöhe: 7,94 m) vor, wenn man den Straßenzug auf das Karree erweitert.

Andererseits kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs (Scheune eines ehemaligen Bauers) zu Wohnzwecken dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 a BauGB).

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss