



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0188)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	15.01.2018

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Dachabriss des alten, nicht ausgebauten Dachgeschosses mit Walmdach und Neuerrichtung eines Satteldaches für eine neue Wohnung
Baugrundstück: Krähenweg 7, Flst.Nr. 1364

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Bauvorbescheid wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen in dieser Voranfrage (in Frage a) und b) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Antragsteller: Ünsal Hasan, Schwetzingen

Der neue Grundstückseigentümer beantragt in einem Antrag auf Bauvorbescheid den Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Dachabriss des bisherigen, nicht ausgebauten Dachgeschosses mit Walmdach und Neuerrichtung eines Satteldaches für eine neue Wohnung auf dem Grundstück Krähenweg 7, Flst.Nr. 1364.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist daher nach § 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang bittet der Antragsteller folgende 4 Fragen durch den Bauvoranfrage zu klären:

a.) Darf die neue Dachneigung mit 35° geplant werden?

Eine Dachneigung von 35° stellt eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Dort sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° zulässig, die ausnahmsweise um 3° nach oben und unten zugelassen werden können.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dieser Befreiung zu Frage a) zuzustimmen. Durch den bisherigen Schnitt des Hauses ist eine sinnvolle Aufstockung des Hauses ohne Überschreitung der maximal zulässigen Dachneigung von 28° wohl nur schwer möglich.

b.) Darf der neue Kniestock 90 cm hoch zu Flst.Nr. 3229 ohne zusätzliche Abstandsflächen und zu Flst.Nr. 3231 mit einer Abstandsfläche 0,4 x Wandhöhe = 2,76 m geplant werden?

Nach § 4 der Satzung über den Bebauungsplan sind Kniestöcke nicht zulässig. Die Abstandsfläche zu Flst.Nr. 3229 (Krähenweg 5) in Höhe von 0,50 m ist leider nicht durch eine Baulast geregelt. Das Anwesen Krähenweg 7 stand allerdings schon vor Inkrafttreten des B-Plans „Schwetzingerweg Äcker“, das Anwesen Krähenweg 5 jedoch nicht, sodass die Abstandsfläche zu Flst.Nr. 3229 nicht gesetzeskonform ist.

Die Anhebung eines Kniestockes (hier 0,90 m) stellt eine **Befreiung** von den Festsetzungen des B-Plans dar. Wir verweisen in diesem Zusammenhang allerdings auf das Nachbarhaus Krähenweg 5 (Flst.Nr. 3229), wo ein Kniestock von 30 cm genehmigt wurde und ebenfalls eine Befreiung darstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Abstandsfläche von 2,76 m zu Flst.Nr. 3231 tatsächlich den gesetzlichen Richtlinien entspricht.

Über die Abstandsflächenbaulasten entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt-.

Eine Zustimmungserklärung des Nachbarn (Flst.Nr. 3229) zur Bauvoranfrage liegt leider nicht vor, eine Einwendung aufgrund der durchgeführten Angrenzerbenachrichtigung allerdings bisher auch nicht.

Die Gemeindeverwaltung spricht sich für eine Befürwortung der Frage b) und der damit verbundenen Befreiung aus.

c.) Darf zu Flst.Nr. 3231 eine Dachgaube bis ½ Hausbreite von 13 m = 6,50 m Gaubenbreite geplant werden?

Dachgauben sind laut Grundsatzbeschluss der Gemeinde bis zu 70% der Gebäudebreite zulässig. Hier werden allerdings ½ der Hauslänge von 13 m (6,50 m) für eine Gaube vorgesehen.

Als Dachform wird nun ein Satteldach anstatt des bisherigen Walmdaches vorgesehen.

Dem Punkt c) kann zugestimmt werden.

d.) Darf im Dach eine neue Wohnung geplant werden?

Die Gemeindeverwaltung an sich begrüßt die Errichtung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen in einem Dachgeschoß. Allerdings darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen, da nach den Vorschriften des B-Plans (WA II)

die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt ist. Ferner ist bei einer Umsetzung auch noch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosßflächenzahl von 0,7 zu beachten wie auch die Nachweisung zusätzlicher Stellplätze für die Wohnung im Dachgeschoss, sofern dies möglich ist.

Die Zustimmung zur Frage d) kann erteilt werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss