



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0125)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	17.09.2018

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung Erdgeschoss Laden in Wohnung (Wohneinheit 1); Dachgeschoss ausgebaut zu einer 3. Wohneinheit (Gaupe) – zuvor teilweise zur Wohneinheit 2 gehörig
Baugrundstück: Mannheimer Str. 49, Flst. Nr. 2245

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherr: Stephan Gress, Im Forst 3, 68775 Ketsch

Der Bauherr plant auf o.g. Baugrundstück die Errichtung einer Dachgaube mit Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3. Wohneinheit, die Nutzungsänderung des ehemaligen Ladens im EG zu einer Wohnung sowie die Überdachung der Terrasse. Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964. Da dieser nicht alle Festsetzungen beinhaltet, handelt es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 BauGB). Demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bei der Nutzungsänderung des Ladengeschäftes in eine Wohnung werden lediglich neue Wände zur Abtrennung der einzelnen Räume eingezogen. Die Größe der Grundfläche wird beibehalten. An der Bestandswohnung im 1. OG werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Das DG soll nun durch Errichtung einer dritten Gaupe zu einer neuen Wohneinheit (3. WE) ausgebaut werden.

Mit dem Bauantrag wird zusätzlich ein Antrag auf Befreiung gestellt:
Befreiung nach § 56 Abs. 2 LBO bzgl. Spielplatz, Trockenraum, Rollatoren und Kinderwagen und für den Abstellraum WE 3.

Als Begründung hierfür wird vom Bauherrn der Bestand der WE 2 angegeben. Gemäß § 56 Abs. 2 LBO sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses

Gesetzes dann zuzulassen, wenn u.a. durch Ausbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und die Baugenehmigung für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.

Durch die Schaffung des neuen Wohnraumes müssen ebenfalls die Anforderungen an die nachzuweisenden Stellplätze überprüft werden. Da das Gebäude bereits über eine Garage und fünf Stellplätze im Vorgarten zur Mannheimer Straße verfügt, ist dies hier unproblematisch.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt daher das geplante Bauvorhaben und schlägt vor, dem Antrag auf Befreiung zustimmen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss