



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0132)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.08.2019

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Aufstockung eines Wohnhauses
Baugrundstück: Schillerstr. 6, Flst.Nr. 1394/4

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Sachverhalt:

Bauherrin: Freirich Bruno, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Schillerstr. 6, Flst.Nr. 1394/4 die Aufstockung seines Wohnhauses um ein Vollgeschoss und stellt im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung der Abstandsflächen einen **Antrag auf Bauvorbescheid** mit der **Klärung folgender Fragen:**

- 1. Darf das Gebäude um ein Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss aufgestockt werden?**
- 2. Wie ist der Grenzabstand zum Flurstück Nr. 1392/6 und 1394/5 zu bewerten? Kann auch hier das Gebäude aufgestockt werden?**
- 3. Wird einem Grenzabstand von ca. 2,10 m zugestimmt?**
- 4. Ist eine Überschreitung der Abstandsfläche zulässig?**

Im Einzelnen umfasst das geplante Bauvorhaben folgende Punkte:

- ein neues Vollgeschoss im Obergeschoss
- ein neues Dachgeschoss mit einem Kniestock von 1,20 m
- Erhöhung der Traufhöhe von bisher 5,09 m auf 7,90 m neu
- Erhöhung der Firsthöhe von bisher 7,80 m auf 10,62 m neu
- Aufstockung auch an der bisherigen Grenzbebauung zu Flst.Nr. 1394/5 (Schillerstr. 8), die schon seit 1955 besteht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1956) und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das bisherige Zweifamilienhaus, das schon immer in 2. Reihe steht, bleibt nach dem Umbau ein Zweifamilienhaus, da die Geschosse im Ober- und Dachgeschoss nur eine Wohnung bilden. Daher sind auch keine neuen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Bisher sind eine Garage und zwei Stellplätze (also 3 Kfz-Stellplätze) im vorderen Bereich des Grundstücks nachgewiesen.

Es bestehen bisher keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben, es sind auch keine Einwendungen mehr zu erwarten, da teilweise sogar Zustimmungserklärungen der Angrenzer vorliegen.

Bei der jetzigen Beurteilung ist zu erwähnen, dass sich durch die Aufstockung die Abstandflächen erhöhen, insbesondere auch was die Grenzbebauung (zu Flst.Nr. 1394/5 und 1394/3 und auch das Gemeindegrundstück Flst.Nr. 1392/5) betrifft. Es ist davon auszugehen, dass hierzu Abstandsflächenbaulasten zu übernehmen sind. Eine Entscheidung hierüber trifft das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden kann. Hinsichtlich der gestellten Fragen kann ebenfalls Zustimmung erteilt werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss