



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0003)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	10.02.2020

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Aufstockung des Dachgeschosses im Wohnhaus und Aufstockung eines Nebengebäudes in 2. Reihe  
Baugrundstück: Adolf-Bensinger-Str. 1, Flst. Nr. 1677

---

**Beschlussvorschlag:**

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

Eine gewerbliche Nutzung als Pension ist auf dem Baugrundstück auszuschließen.

Es ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück durch eine Baulast freizuhalten und zu sichern (§ 9 Abs. 2 LBO).

---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Apostol Daci, Leimen

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung den Umbau und die Aufstockung des Dachgeschosses im vorderen Wohnhaus und die Aufstockung eines Nebengebäudes um ein Geschoss in 2. Reihe auf dem Grundstück Adolf-Bensinger-Str. 1, Flst.Nr. 1677.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ 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.

Im Einzelnen umfasst das beantragte Bauvorhaben folgende Punkte:

**Vorderhaus** (bisher Zweifamilienhaus):

- Leichte Veränderungen jeweils im Innenbereich des Erdgeschosses und des Obergeschosses,
- Aufstockung des Dachgeschosses (Erhöhung der Traufhöhe um ca. 1,0 m und der Firsthöhe um ca. 2,70 m, Satteldach mit einer Dachneigung von 40 ° und insgesamt 5 Gauben, zwei Gauben zur Straßenseite und drei Gauben zur Hofseite, die aber unter 70 % der Gebäudebreite bleiben)
- Ausbau des Dachgeschosses zur einer separaten Wohnung, der 3. Wohneinheit in diesem Hause.

**Nebengebäude in 2. Reihe** (bisher Garage, Unterstellraum und Durchgang zu hinteren Garten):

- Leichte Veränderung des EG (Garage, Gartenzimmer mit 28,16 m<sup>2</sup> -neu-, Saunaraum mit 5,48 m<sup>2</sup> und Dusche/WC mit 2,63 m<sup>2</sup> -jeweils neu-)
- Aufstockung um ein komplettes Vollgeschoss (auf eine Gesamthöhe von 5,92 m, Flachdach)
- Ausbau des zweiten Vollgeschosses mit 2 Gästezimmern (17,22 m<sup>2</sup> und 15,85 m<sup>2</sup>), Flur (11,61 m<sup>2</sup>), Bad (5,88 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (2,22 m<sup>2</sup>) sowie Treppenaufgang
- Nebengebäude wird zur Wohnnutzung (bis auf Garage dann Hauptnutzung).

Bereits im angrenzenden Nachbarhaus (Flst.Nr. 1678, Adolf-Bensinger-Str. 3) besteht ein vergleichbares Haus mit 2 Vollgeschossen und einem mit Gauben ausgebauten Dachgeschoss.

Die Gemeindeverwaltung kann sich neben der beantragten vorderen Aufstockung auch durchaus die Wohnbebauung in 2. Reihe vorstellen, weil auch in der Adolf-Bensinger-Str. 3 eine tiefe Wohnbebauung zugelassen wurde, aber insbesondere auch in der Kirchenstr. 23 a (Flst.Nr. 490/1, Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen in 2.Reihe). Allerdings soll aufgrund der vorgesehenen Räumlichkeiten (Gästezimmer) eine gewerbliche Nutzung als Pension in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden.

Auf dem Baugrundstück werden für die beiden Hauptgebäude insgesamt 4 PKW-Stellplätze (1 Garage und 3 Stellplätze) nachgewiesen, mehr sind leider nicht zu realisieren und daher ausgeschlossen (§ 37 Abs. 3 LBO).

Nach den neuesten Vorschriften der LBO (§ 9 Abs. 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann.

Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein Kinderspielplatz ggfs. durch Baulast zu sichern. Diese wird durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Baurechtsamt- angeordnet.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss