



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0049)

| Beratungsfolge                   | Art        | Termin     |
|----------------------------------|------------|------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | öffentlich | 18.05.2020 |

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nachträgliche Genehmigung der Aufstockung und des Fahrradabstellraumes, Nutzungsänderung von Mietwaschküche in Wohnen

Baugrundstück: Waldweg 3, Flst.Nr. 2167/1

**Beschlussvorschlag:**

Zum Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 34, 36 BauGB **nicht erteilt**.

**Sachverhalt:**

Antragstellerin: Tritsch Kirsten, Brühl

Die Bauherrin beabsichtigt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren jeweils die nachträgliche Genehmigung einer bereits ausgeführten Aufstockung, eines hergestellten Fahrradabstellraumes und einer Nutzungsänderung von einer Mietwaschküche in Wohnen auf dem Grundstück Waldweg 3, Flst.Nr. 2167/1 einzuholen.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1956, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2167 und 2167/4 wurde am 15.03.1960 (Mietwaschküche) bzw. am 01.02.1968 (Erweiterung einer Waschküche) genehmigt.

In diesem Zusammenhang geht es nun detailliert um folgende, bereits ausgeführte Veränderungen am Nebengebäude:

- Erdgeschoss: Errichtung eines Fahrradabstellraumes (4,25 m Länge, 2,86 m Breite)
- Erdgeschoss: komplette Umnutzung der bisher genehmigten Mietwaschküche in Wohnnutzung

- Obergeschoss: Teilaufstockung und Errichtung eines Kinderzimmers (30,47 m<sup>2</sup>) im OG mit Balkon (1,05 m x 7,19 m) bzw. Terrasse (2,25 m x 2,23 m), Pultdach, Wandhöhe an der Grundstücksgrenze: 6,30 m; Traufhöhe: 5,63 m, Zugang mit Wendeltreppe vom EG ins OG, Breite des zweigeschossigen Teilstücks an der Grundstücksgrenze: 7,19 m
- Entstehung einer weiteren Wohneinheit (auf zwei Ebenen) auf dem Grundstück.

Die Grenzbebauung an einer Seite (zu Flst.Nr. 2167/4) beträgt ca. 22 m und an der anderen Seite (zu Flst.Nr. 2167) etwa 5,75 m, wohlgemerkt jeweils mit einer Hauptnutzung, ferner in einer Länge von 4,25 m (zu Flst.Nr. 2167) mit einer Nebennutzung (in der Summe ca. 10 m). Somit liegen hier Großteile der Abstandsflächen auf den Grundstücken der Nachbarn, sodass Baulasten erforderlich werden könnten.

Zustimmungserklärungen der Nachbarn zur nachträglichen Genehmigung an der Grundstücksgrenze liegen nicht vor.

Allerdings liegen **Einwendungen von Nachbarn** (Flst.Nr. 2167 und 2167/2) vor. Argumentiert wird u.a., dass ohne Genehmigungen Anbauten und eine Aufstockung vorgenommen wurden und die nachträgliche Genehmigung somit keine Zustimmung erhalten wird. Ferner sei kein Stellplatznachweis nachgewiesen.

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

Neue Kfz-Stellplätze wurden in den Plänen nicht ausgeführt und nachgewiesen.

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass es in unmittelbarer Umgebung keine vergleichbare Bebauung mit Wohnnutzung in 2. Reihe gibt und im Besonderen nicht an der Grundstücksgrenze. Es wird daher vorgeschlagen, dem Bauvorhaben für eine Hauptnutzung nicht zuzustimmen, allenfalls für eine Nebennutzung.

Der Bürgermeister:

### Beratungsergebnisse

| Einstimmig | Stimmenmehrheit | Anzahl ja | Anzahl nein | Anzahl Enthaltungen | Abweichender Beschluss |
|------------|-----------------|-----------|-------------|---------------------|------------------------|
|            |                 |           |             |                     |                        |