



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0081)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.07.2020

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Erweiterungsanbau an ein bestehendes Wohngebäude
Baugrundstück: Schillerstr. 6, Flst.Nr. 1394/4

Beschlussvorschlag:

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

Hinsichtlich der gestellten Fragen zum Bauvorbescheid

- kann zu den Punkten 1.) und 2.) **keine Zustimmung**
- und zu den Punkten 3.) bis 5.) **Zustimmung** erteilt werden.

Sachverhalt:

Bauherr: Freirich Bruno, Brühl

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat sich bereits am 12.08.2019 mit einem Antrag auf Bauvorbescheid für die Aufstockung eines Wohnhauses beschäftigt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu einstimmig erteilt. Zu einer Genehmigung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- ist es allerdings wegen einer fehlenden Baulastenübernahme des unmittelbaren Nachbarn nicht gekommen.

In einer geänderten und zweiten Planung beabsichtigt der Bauherr nun in einem Antrag auf Bauvorbescheid einen Erweiterungsanbau an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Schillerstr. 6, Flst.Nr. 1394/4 mit der **Klärung folgender Fragen:**

1. **Darf das bestehende Gebäude in voller Breite um 2,0 m nach vorne verlängert werden ?**
2. **Darf an die Gebäudeverlängerung noch ein Balkon in voller Breite und einer Tiefe von 3,0 m angebaut werden ?**
3. **Darf der Balkon teilweise als Wintergarten geführt werden ?**
4. **Darf der Balkon komplett überdacht werden ?**
5. **Darf auf das Dach eine Gaube gesetzt werden ?**

Im Einzelnen umfasst das geplante Bauvorhaben folgende Punkte:

- bauliche Veränderungen im Innenbereich des EG und Anbau in den Vorgarten (Vergrößerung des Wohnraums)
- bauliche Veränderungen im Innenbereich des DG und Anbau (wie im EG zur Vergrößerung des Wohnraums) sowie Errichtung eines Balkons und eines Wintergartens (Richtung Vorgarten) sowie einer Dachgaube (zum Nachbar Schillerstr. 8)

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. 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.

Hinsichtlich der Fragen 1.) und 2.) kann **keine Zustimmung** erteilt werden, da durch die Verlängerung des Gebäudes um 2,0 m nach vorne die Abstandsflächen tangiert werden. Diese sind in der Regel 2,50 m (oder ggfs. mehr) und auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen (zum jeweiligen Nachbarn Flst.Nr. 1394/3 und auch 1394/5). Durch ein Einrücken des Anbaus ins Grundstückinnere kann diese Problematik, die auch wieder eine Baulast mit sich ziehen könnte, allerdings durch eine Umplanung aufgehoben werden. Alternativ müssten die beiden unmittelbaren Grundstücksnachbarn bei Beibehaltung der aktuellen Planung die Bereitschaft für eine Baulastenübernahme signalisieren. Über die Eintragung einer Baulast entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt-.

Hinsichtlich der gestellten Fragen 3. bis 5.) kann Zustimmung erteilt werden.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung grundsätzlich einfügt und somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden kann

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss