



---

Beschlussvorlage (Nr. 2020-0082)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.07.2020

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung  
Einfamilienhaus in zweiter Reihe anstelle der bestehenden Scheune  
Baugrundstück: Friedrichstr. 12, Flst.Nr. 367/14

---

**Beschlussvorschlag:**

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

---

**Sachverhalt:**

Antragstellerin: Tiedemann Anja, Brühl

Die Grundstückseigentümerin beantragt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Nutzungsänderung „Einfamilienhaus in zweiter Reihe anstelle der bestehenden Scheune“ im hinteren Grundstücksteil auf dem Grundstück Friedrichstr. 12 (Flst.Nr. 367/14).

Diesem Antrag vorausgegangen ist ein Antrag auf Bauvorbescheid vom 20.07.2017, dem der Gemeinderat in der Sitzung am 13.11.2017 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat (Um- und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Änderung der Dachform von Sattel- zu Pultdach, Errichtung einer Terrasse mit Überdachung). Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- hat am 05.02.2018 hierzu den Bauvorbescheid erteilt (Az.: 17052449).

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

Das Bauvorhaben umfasst folgende **Eckpunkte:**

- Umbau in ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (Grundmauern im EG zu den Nachbarn bleiben bestehen),
- einer Firsthöhe von 7,76 m (vorne) und einer Traufhöhe von 5,93 m (hinten),
- einem Pultdach mit einer Dachneigung von 12 °,

- einer Hausbreite von 12,70 m und einer Haustiefe von 8,62 m,
- mit Wohnen, Kochen, Essen, Haustechnik, WC im EG
- und einer Terrasse (teilweise überdacht) in den hinteren Garten,
- sowie 3 Schlafräumen und einem Bad im OG
- und einem Kfz-Stellplatz im Hof.

**Im Vergleich zum Bauvorbescheid (beantragt seinerzeit Höhe vorne: 7,30 m, Höhe hinten: 5,60 m) wurde das Pultdach nun gedreht und wird etwas höher (vorne um 0,46 m und hinten 0,33 m).**

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

In der näheren Umgebung finden wir Objekte vor, die ähnlich tief oder sogar noch tiefer bebaut sind (Friedrichstr. 8-10 und Wilhelmstr. 17). Ein Wohnhaus in zweiter Reihe finden wir z.B. in der Friedrich-Ebert-Str. 3 + 3a (2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss; Firsthöhe: 7,94 m) vor, wenn man den Straßenzug auf das Karree erweitert.

Andererseits kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs (Scheune eines ehemaligen Bauers) zu Wohnzwecken dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 a BauGB).

Der Bürgermeister:

### **Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss