



---

Beschlussvorlage (Nr. 2020-0218)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.03.2021

**TOP:**

Antrag auf Bauvorbescheid: Aufstockung und Modernisierung eines 2-Familienhauses mit drei zu klärenden Fragen  
Baugrundstück: Neugasse 4, Flst.Nr. 189

---

**Beschlussvorschlag:**

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

Die zu klärenden Fragen (1. bis 3.) können seitens der Gemeindeverwaltung bejaht werden.

---

**Sachverhalt:**

Bauherren: Knoch Ieva und Marco, Brühl

Die Bauherren beantragen in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** die Aufstockung und Modernisierung eines 2-Familienhauses auf dem Grundstück Neugasse 4, Flst.Nr. 189 mit folgenden drei zu klärenden Fragen:

- 1. Kann eine Nutzungsänderung der häuslichen Werkstatt in Wohnraum erfolgen?**
- 2. Kann das Gebäude gemäß beiliegender Planung auf Höhe des Gebäudes Hausnummer 2 (Flst.Nr. 190) aufgestockt werden?**
- 3. Können die rückwärtigen, straßenabgewandten Dachflächen unterschiedliche Dachneigungen aufweisen?**

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1953) und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Antrag auf Bauvorbescheid umfasst folgende Veränderungen:

- der zu zwei Geschossen aufgestockte Anbau zu Flst.Nr. 190 (Neugasse 2) erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12 ° (die Dachneigung des Haupthauses beträgt vorne 35 ° und hinten 20 °)
- der zu Flst.Nr. 188 (Neugasse 6) geplante zweigeschossige Umbau (ehemaliger 1-geschossiger Schuppen) erhält ein Flachdach und verbleibt im EG als Schuppen und wird im OG zu Wohnraum (mit einer Verbindung zum seitlichen Anbau)
- die beiden Nebengebäude werden somit miteinander vereint
- es entsteht so im EG (Diele, Abstellraum, Küche/Essen, Speisekammer) eine separate Wohnung über eine Treppe ins OG (mit Schlaf- und Kinderzimmer, Bad, Flur und Abstellraum)

Laut Antrag bestehen insgesamt 2 Stellplätze und 4 Fahrradabstellplätze. Neue Stellplätze entstehen nicht.

Die angrenzenden Nachbarn haben eine **schriftliche Zustimmungserklärung** zum Bauvorhaben unterzeichnet.

In der näheren Umgebung finden sich vergleichbare Objekte, die ähnliche und sogar eine höhere Bebauung vorsehen und noch dichter überbaut sind (siehe Neugasse 2).

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben daher der Eigenart der Umgebung an.

Die zu klärenden Fragen (1. bis 3.) können daher seitens der Gemeindeverwaltung bejaht werden.

Der Bürgermeister:

### Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss