



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0024)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.02.2022

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Aufstockung und Modernisierung eines Zweifamilienhauses
Baugrundstück: Neugasse 4, Flst.Nr. 189

Beschlussvorschlag:

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

Die Terrasse im EG und der Balkon im 1. OG sind an den Grundstücksgrenzen jeweils mit einem nachbarschützenden Sichtschutz von 2,0 m Höhe auszustatten.

Sachverhalt:

Bauherren: Leva und Marco Knoch, Brühl

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat bereits in seiner Sitzung am 08.03.2021 dem Antrag auf Bauvorbescheid für die Aufstockung und Modernisierung eines 2-Familienhauses mit drei zu klärenden Fragen auf dem Grundstück Neugasse 4, Flst.Nr. 189 einstimmig zugestimmt. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- hat daraufhin mit Datum vom 10.05.2021 den Bauvorbescheid erlassen.

Die Bauherren beantragen nun die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für die Aufstockung und Modernisierung des Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Neugasse 4, Flst.Nr. 189.

Im Vergleich zum Bauvorbescheid gibt es nur minimale Veränderungen:

- Terrasse im Erdgeschoss im hinteren Bereich an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 190, Neugasse 2
- Balkon im 1.Obergeschoss (18,20 m², 7,32 m Länge, 2,50 m Breite) im hinteren Bereich an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 188, Neugasse 6 (beide Freisitze sind mit einem nachbarschützenden Sichtschutz von 2,0 m Höhe auszustatten).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1953) und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Bauvorhaben umfasst folgende Eckpunkte:

- zwei Vollgeschosse beim vorderen Wohnhaus mit asymmetrischem Satteldach mit 20 – 30° Dachneigung
- zwei Vollgeschosse beim Zwischengebäude mit neuem Pultdach mit 12° Neigung sowie aufgestocktem hinterem Gebäude mit Flachdach

Zusätzliche Kfz-Stellplätze entstehen nicht. Die zwei Stellplätze aus der Baugenehmigung vom 24.06.1985 bleiben erhalten.

Das vordere Zweifamilienhaus soll aufgestockt werden. Um das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können, muss das Dach „angehoben“ werden. Hierbei erhöhen sich Trauf- und Firsthöhe. Das asymmetrische Dach ist mit einer straßenseitigen Dachneigung von 30° geplant. Gartenseitig soll das Dach mit einer flacheren Neigung von 20° errichtet werden.

Nach der Aufstockung wird das Zwischengebäude zum Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen und Pultdach. Die Traufhöhe beträgt ca. 8,15 m. Weiterhin wird das hintere Gebäude aufgestockt und erhält ein Flachdach.

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.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss