



Beschlussvorlage (Nr. 2025-0009)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	03.02.2025

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Dacherweiterung mit Dachgauben
Baugrundstück: Bismarckstr. 48, Flst.Nr. 2402

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Bauherrin: Zekiye Diler, Brühl

Die Bauherrin plant die **Dacherweiterung (Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° mit 2 Dachgauben und Schleppdach mit einer Dachneigung von jeweils 8,5 °)** an einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Bismarckstr. 48, Flst.Nr. 2402.

Den ursprünglichen Bauantrag vom 11.09.2024 mit einem Kniestock von 1,50 m und einer Firsthöhe von 11,41 m hat die Verwaltung zunächst nicht für genehmigungsfähig gesehen, weil sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB einfügt. Der jetzt vorgelegte Bauantrag ist das Ergebnis einer Umplanung durch den Architekten mit den Bauherren und beinhaltet nun den Einbau von zwei Dachgauben, einem veränderten Kniestock (1,0 m) und einer anderen Firsthöhe (10,21 m).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 06.11.1956. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Eine Dachgaube wird zur Bismarckstraße geplant (Dachneigung 8,5 °, Schleppdach, 8,20 m breit bei einer Hausbreite von 11,735 m), die andere Gaube zur Gartenseite (DN 8,5 °, Schleppdach, 8,90 m breit). Leider ist nur die vordere Gaube zur Bismarckstraße bei 70 % der Gebäudebreite nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde, die hintere Gaube ist breiter als 70 % der Gebäudebreite und wurde nach dem Dachüberstand (12,515 m) berechnet. **Demnach kann hierzu keine Befreiung ausgesprochen werden.**

Im Antrag wird ferner die Abweichung von der vorgeschriebenen Abstandsfläche gemäß § 56 LBO BW gewünscht. Der Grund ist eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche auf der Nordwestseite des Hauses (anstatt 3,40 m Abstand nur 3,0 m Abstand, somit eine Überschreitung von 0,40 m). Die Abweichung wird wie folgt begründet:

1. Geringfügige Überschreitung: sie beträgt lediglich 40 cm, was eine minimale Abweichung darstellt, die die Nutzung des benachbarten Grundstücks nur sehr geringfügig beeinflusst.
2. Nutzung des Baugrundstücks: Das Treppenhaus befindet sich auf der Nordwestseite und man könne an dieser Stelle mit dem Dach nicht zurückspringen.

Grundsätzlich kann man diese Befreiung befürworten. Eine Entscheidung über eine Baulast trifft ggfs. das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Im Dachgeschoß ist nach der vorgelegten Planung neuer Wohnraum (Wohnung mit 97,54 m²) vorgesehen. Somit werden auf dem Grundstück nun 3 Wohnungen und insgesamt 3 Kfz-Stellplätze (1 pro Wohnung) nachgewiesen.

Der Kniestock im Dachgeschoss ist beibehalten worden und wurde mit einer Höhe von 1,0 m geplant.

Nach Sachlage sehen wir in der unmittelbaren Umgebung bzw. Geviert zunächst keine vergleichbaren Gebäudehöhen (10,21 m) bzw. Kniestockhöhen (1,0 m). Vergleichbare Höhennachweise eines Vermessers zu anderen Objekten konnten bisher nicht vorgelegt werden.

Aus Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben daher **nicht** in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch nicht zugelassen werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss