

öffentlich

Sachbearbeiter: Beate Schweiker
Aktenzeichen: 632.6

Datum: 06.03.2023
TOP: 30

Beschlussvorlage Nr. 18/2023

Betreff: Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage an das bestehende Mehrfamilienwohngebäude hier: Ausführung Dachgaube am bestehenden Gebäude - nachträglich, Flst. 544, Schillerstraße 18

Produkt:	Haushaltsjahr:	Mittel vorhanden?
Betrag:	2023	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Deckungsvorschlag:	Fachbereich:	bisher behandelt:
<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	GR Ö 15.06.2021 GR Ö 17.12.2021

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Abbruch einer Garage sowie den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage als Erweiterung des schon bestehenden Wohnhauses in der Schillerstraße 18, Flst. 544. Das Erdgeschoss des neuen Einfamilienwohnhauses entsteht in den vorhandenen Kellerräumen, diese sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof“.

Das Vorhaben wurde erstmals in der Gemeinderatssitzung am 25.06.2021 behandelt. Das Vorhaben wurde damals vom Gemeinderat abgelehnt.

Es folgte am 19.10.2021 eine Änderung zu o.g. Planung. Der Anbau liegt auf gleicher Höhe mit der Außenwand des Bestandsgebäudes und hält einen seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze ein. Zudem wurde die Höhe der Einfriedung reduziert (Gartenmauer 1,50 m statt 1,70 m). Das Bauvorhaben überschreitet die Bauverbotsgrenze hinsichtlich des Baus der Treppe nur noch untergeordnet. Diese Überschreitung wurde vom Gemeinderat als städtebaulich vertretbar angesehen.

Nach Durchführung einer Baukontrolle durch das Baurechtsamt hat der Bauherr die Bauvorlagen auf Veranlassung durch das Landratsamt Heilbronn nochmals geändert. Zudem wurde das geplante Einfamilienhaus mit Garage so umgeplant, dass das Einfamilienwohngebäude mit Garage vollständig in der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Nur noch Gegenstand der aktuellen Beratung des Gremiums ist Ausführung der Dachgaube.

Die Dachgaube am 2-geschossigen Bestandsgebäude verstößt gegen den Bebauungsplan „Hinter dem Friedhof – 1. Änderung“. Darin wird festgesetzt, dass Dachaufbauten nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Dachneigung 45° zulässig sind. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig. Die Dachgaube wurde geringfügig abweichend zur Baugenehmigung ausgeführt. Die Änderung ist durch die Gegenüberstellung der Nord-Ansichten ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

Die Dachgaube ist städtebaulich vertretbar. Das Einvernehmen wird hierzu seitens der Gemeinde Cleebrohn erteilt.

Beate Schweiker