

Federführung: Bauamt	Datum: 27.05.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.06.2021	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage

Kenntnisnahme von Bauanträgen

- Aufstockung des Gebäudes zur Wohnraumerweiterung
- Immanuel-Kant-Straße 6 (Flst. Nr. 3691)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, das Gebäude Immanuel-Kant-Str. 6 aufzustocken, um den Wohnraum zu erweitern.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schauchert II“, rechtskräftig seit 1969. Zu beachten ist, dass bezüglich der Vollgeschosse im Bebauungsplan auf die Legaldefinition der Landesbauordnung von 1964 verwiesen wird: In diesem Fall gilt ein Geschoss als Vollgeschoss, wenn es in den Dachraum hineinragt, aber unterhalb des Dachraumes weniger als 2 m hoch ist oder aber ganz im Dachraum liegt und die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe auf mindestens **zwei Drittel** der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

Geplant ist deshalb, das Dachgeschoss so auszubauen, dass kein (unzulässiges) drittes Vollgeschoss entsteht. Eine maximale Höhenfestsetzung setzt der Bebauungsplan nicht fest, nur die Zahl von genau zwei Vollgeschossen. Durch die Aufstockung überragt der Gebäudeteil im Osten den Gebäudeteil im Westen um 1,50 m, nimmt nun jedoch die gleichschenkelige Satteldachform des Anbaus mit den vorgeschriebenen 30° Neigung auf und behält die vorgeschriebene Firstrichtung bei. Es entsteht zudem keine zusätzliche Wohneinheit.

Bezüglich der mit eineinhalb Metern nicht geringfügigen Höhendifferenz der Dächer wurden Bedenken geäußert. Das Gebot der Rücksichtnahme entfaltet jedoch nur dann eine nachbarschützende Wirkung, wenn der Angrenzer unmittelbar selbst von möglichen Auswirkungen (z. B. Verschattung) betroffen wäre. Dies wurde jedoch weder behauptet, noch belegt.

Folglich käme nur eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in Frage. Dies wäre der Fall, wenn die einzelnen Gebäudeteile einen das ästhetische Empfinden des Betrachters störenden Eindruck hinterlassen würden. Aus Sicht des Bauamtes ist dies aber nicht der Fall. Vielmehr wird durch die Aufstockung und damit die Beseitigung des ungleichschenkligen Satteldachs auf dem östlichen Gebäudeteil nun nachträglich ein einheitlich und harmonisch wirkendes Bild der beiden Gebäudeteile hervorgerufen. Der Höhenunterschied von 1,50 m relativiert sich durch die Gesamthöhe vom 10,62 m und den Versatz der Giebel.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt keine Maximalhöhe fest, weshalb nur die Beeinträchtigung unmittelbar nachbarschützender Vorschriften oder eine offensichtliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu einer Versagung der Baugenehmigung führen können. Die Verwaltung sieht keinen dieser Fälle gegeben und empfiehlt deshalb, die geplante Aufstockung (befürwortend) zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. In der Differenz der Firsthöhen von 1,50 m erkennt das Gremium keine Beeinträchtigung öffentlich-rechtlicher Belange.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 13.09.2016, Vorlage Nr. 196/2016 (Anbau an bestehendes Wohnhaus)

AUT 06.02.2018, Vorlage Nr. 536/2018 (Terrasse auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Schnitt, Grundrisse