

**Drucksache** 35/2019  
Verfasser: Katrin Stüber  
Telefon: 07033/5285-21  
Datum: 22.08.2019

<b>An den</b> Gemeinderat	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Sitzung am</b> 12.09.2019
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

**Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben gegenüber der Baurechtsbehörde  
- Antrag auf Baugenehmigung zur Erstellung von Gauben und zur Nutzungs-  
änderung des Untergeschosses, Rahaldenstr. 11**

Anlagen: 3

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Erstellung von Gauben und zur Nutzungsänderung des Untergeschosses auf dem Flst. 4145, Rahaldenstraße 11 wird nicht erteilt.

  
Stefan Feigl  
Bürgermeister

**Ergebnis:**

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ___ Nein: ___ Enthaltung: ___	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
--	--

## Sachdarstellung:

Am 28.05.2019/14.08.2019/29.08.2019 ist bei der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erstellung von Dachgauben und zur Nutzungsänderung des Untergeschosses auf dem Flst. 4145, Rahaldenstr. 11 eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rahalde I“ aus dem Jahre 1981. Nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nicht zulässig. Weiter schreibt der Bebauungsplan zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. In Betracht kommt somit nur eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese ist nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut dem Bebauungsplan sind Dachaufbauten wie z.B. Gauben nicht zulässig. In der Vergangenheit wurden jedoch in verschiedenen Gebieten und in der direkten Nachbarschaft Befreiungen erteilt. Dies ist unter dem Aspekt der Innenverdichtung durchaus positiv zu sehen. Aus Sicht der Verwaltung könnte hier eine Befreiung erteilt werden.

Weiter beantragt der Bauherr für das Untergeschoss eine Nutzungsänderung. Die Abstellräume im UG sollen durch die Nutzungsänderung zu einer Einliegerwohnung umfunktioniert werden. Dadurch würde eine dritte Wohneinheit in dem Gebäude entstehen. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Bereits in der Vergangenheit wurde darauf hingewiesen, dass weitere Wohneinheiten nicht erlaubt seien und Befreiungen dieser Art nicht zugestimmt werden könne. Hier eine Befreiung zu erteilen, würde einen Präzedenzfall darstellen und ist aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar.

Das Landratsamt Calw als Baugenehmigungsbehörde wies den Bauherrn mit Schreiben vom 06.06.2019 darauf hin, dass die Unterlagen nicht vollständig seien bzw. nicht § 2 Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung entsprechen. Demnach ist der Bauantrag von einem zugelassenen Entwurfsverfasser zu erstellen. Weiter sind einige Angaben zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Die erforderlichen Unterlagen wurden am 14.08.2019 nachgereicht, am 29.08.2019 wurden nochmals neue Deckblätter eingereicht.

Die Nachbarbeteiligung wurde mit Benachrichtigung der Angrenzer vom 29.05.2019 durchgeführt. Bis zum Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage ist eine Stellungnahme seitens der Angrenzer eingegangen, die dem Gemeinderat als Anlage 3 zu dieser Drucksache vorliegt.

Die Verwaltung empfiehlt antragsgemäße Beschlussfassung.

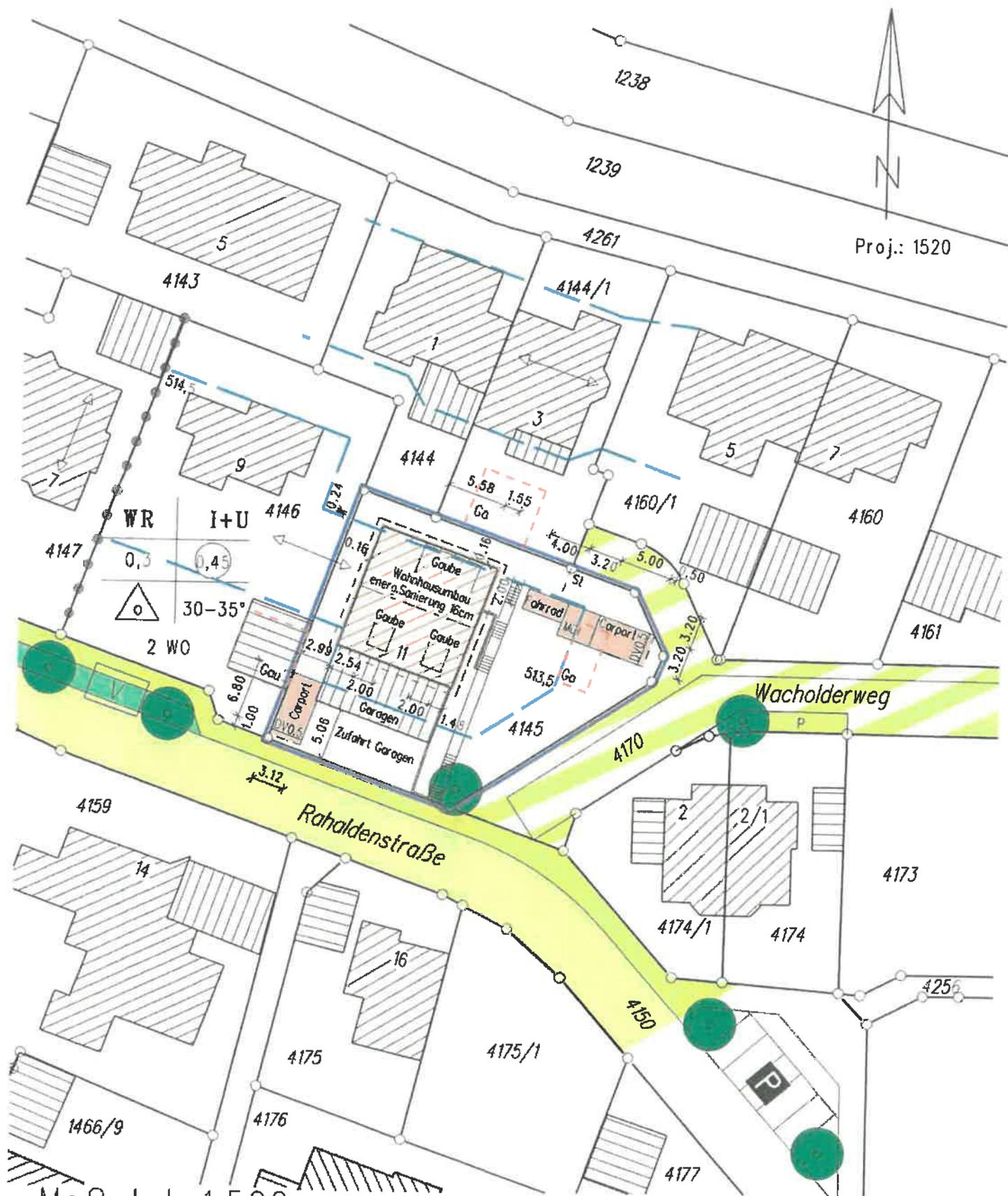


Stüber  
Fachbereichsleiterin

Landkreis: Calw  
 Gemeinde: Simmozheim  
 Gemarkung: Simmozheim

# Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

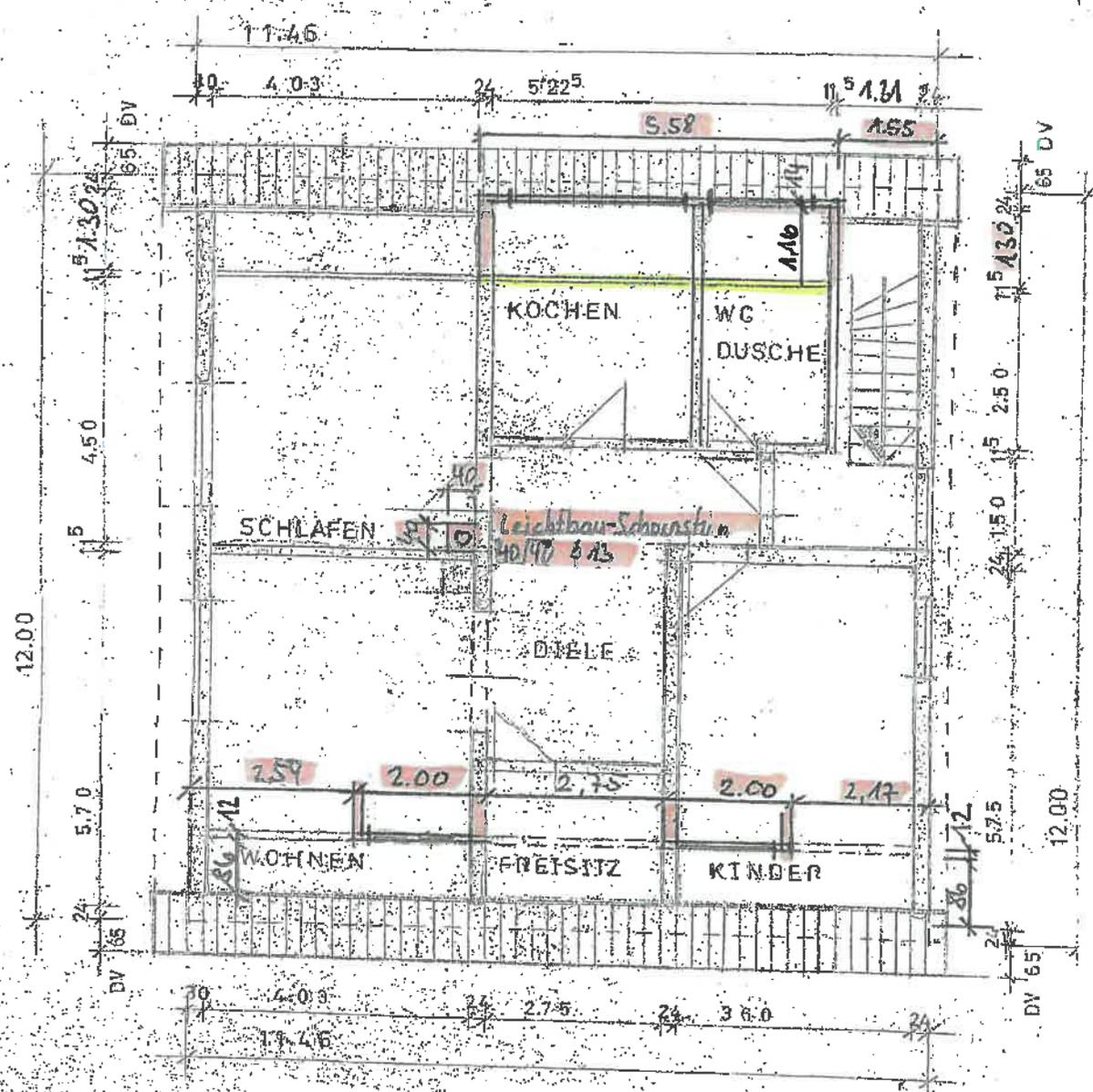


Maßstab 1:500

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen  
 Die Übereinstimmung mit dem Auszug aus dem Liegen-  
 schaftskataster und die vollständige Ergänzung nach  
 Abs. 4 werden bescheinigt. gefertigt: 16.05.2019



# Dachgeschoss 1:100



Planung 02.08.19

Ost 1:100  
Deckblatt # 29.7.19  
Enfall Gruppe Sud



facilitate structure to/40  
EdAStbil + 130

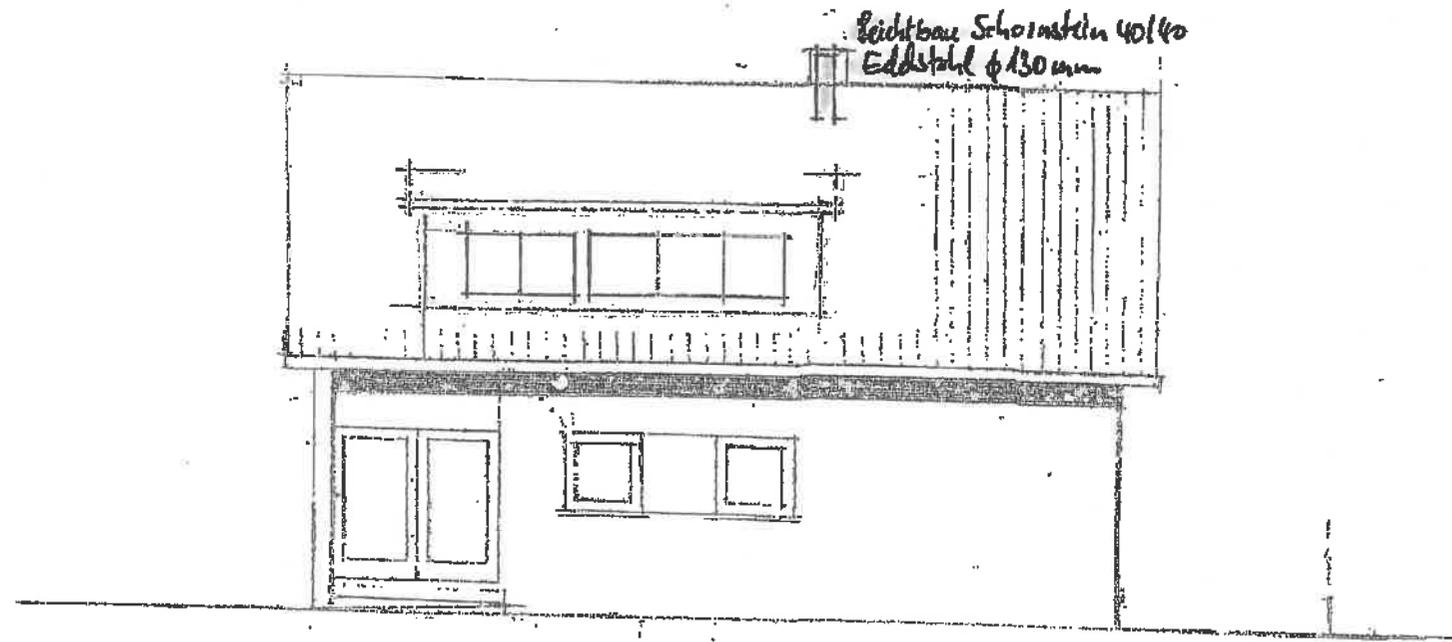
EN 100

West 1:100  
Deckblatt 29.8.15  
Entfall Gaube Süd

Leichtbau Schornstein 40/40  
Edelstahl  $\phi$  130 mm



Nord 1:100



Planung 02.02.13

VON NORDEN, M. 1:100

Deckblatt 29.02.19  
Entfall Gaube Süd

Ansicht Süd

