

Drucksache**33/2019**

Verfasser:

Katrín Stüber

Telefon:

07033/5285-21

Datum:

29.08.2019

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 12.09.2019
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben gegenüber der Baurechtsbehörde
- Antrag auf Bauvorbescheid zur Erstellung weiterer Wohneinheiten durch
einen Anbau und den Ausbau des UG, Theodor-Heuss-Str. 3

Anlagen: 3

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid zur Erstellung weiterer Wohneinheiten durch einen Anbau und den Ausbau des UG auf dem Flst. 1490/1, Theodor-Heuss-Str. 3 wird nicht erteilt.



Stefan Feigl
Bürgermeister

Ergebnis:

☐ Beschlussfassung Ja: ____ Nein: ____ Enthaltung: ____	☐ Kenntnisnahme
---	--

Sachdarstellung:

Am 09.08.2019 ist bei der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Erstellung weiterer Wohneinheiten durch einen Anbau und den Ausbau des UG auf dem Flst. 1490/1, Theodor-Heuss-Str. 3 eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter der Kirche III“ aus dem Jahre 1968. Nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sind seitliche Grenzabstände für Wohngebäude von mindestens 5 m einzuhalten. Der Grenzabstand kann auf einer Seite bis auf 3 m verringert werden, wenn der Nachbar bereit ist, einen Gebäudeabstand von mindestens 10 m einzuhalten. An der östlichen Grenze wird lediglich ein Abstand von 3 m durch den Gebäudeanbau eingehalten. In Betracht kommen somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder eine Baulast des Nachbarn.

Eine Befreiung 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. Das Landratsamt Calw als Baugenehmigungsbehörde kann gemäß § 36 BauGB über die Zulässigkeit dieses Vorhabens nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden.

In der näheren Umgebung wird der geforderte Abstand des Bebauungsplans überall eingehalten. Da eine Befreiung somit einen Präzedenzfall schaffen würde, kann aus Sicht der Verwaltung keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt und der Abstand nicht auf unter 5 m reduziert werden. Um den Anbau wie geplant mit einem Abstand von 3 m zur Grenze zu erstellen, müssten die Angrenzer eine Baulast übernehmen, in der zugesichert wird, dass ein Grenzabstand von 10 m eingehalten wird.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung der Wohneinheit im Untergeschoss eine Nutzungsänderung zu beantragen ist.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Simmozheim vom 28.03.1996 schreibt vor, dass für jede Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen sind. Durch die Schaffung der zusätzlichen Wohneinheiten sind insgesamt sechs Stellplätze erforderlich. Aus den eingereichten Plänen wird jedoch nicht ersichtlich, ob die notwendige Anzahl nachgewiesen werden kann. Die Verwaltung bittet deshalb die Baurechtsbehörde um Überprüfung der Stellplätze.

Die Nachbarbeteiligung wurde mit Benachrichtigung der Angrenzer vom 09.08.2019 durchgeführt. Bis zum Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage sind zwei Stellungnahmen seitens der Angrenzer eingegangen, die dem Gemeinderat als Anlage 3 zu dieser Drucksache vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt antragsgemäße Beschlussfassung.



Stüber
Fachbereichsleiterin

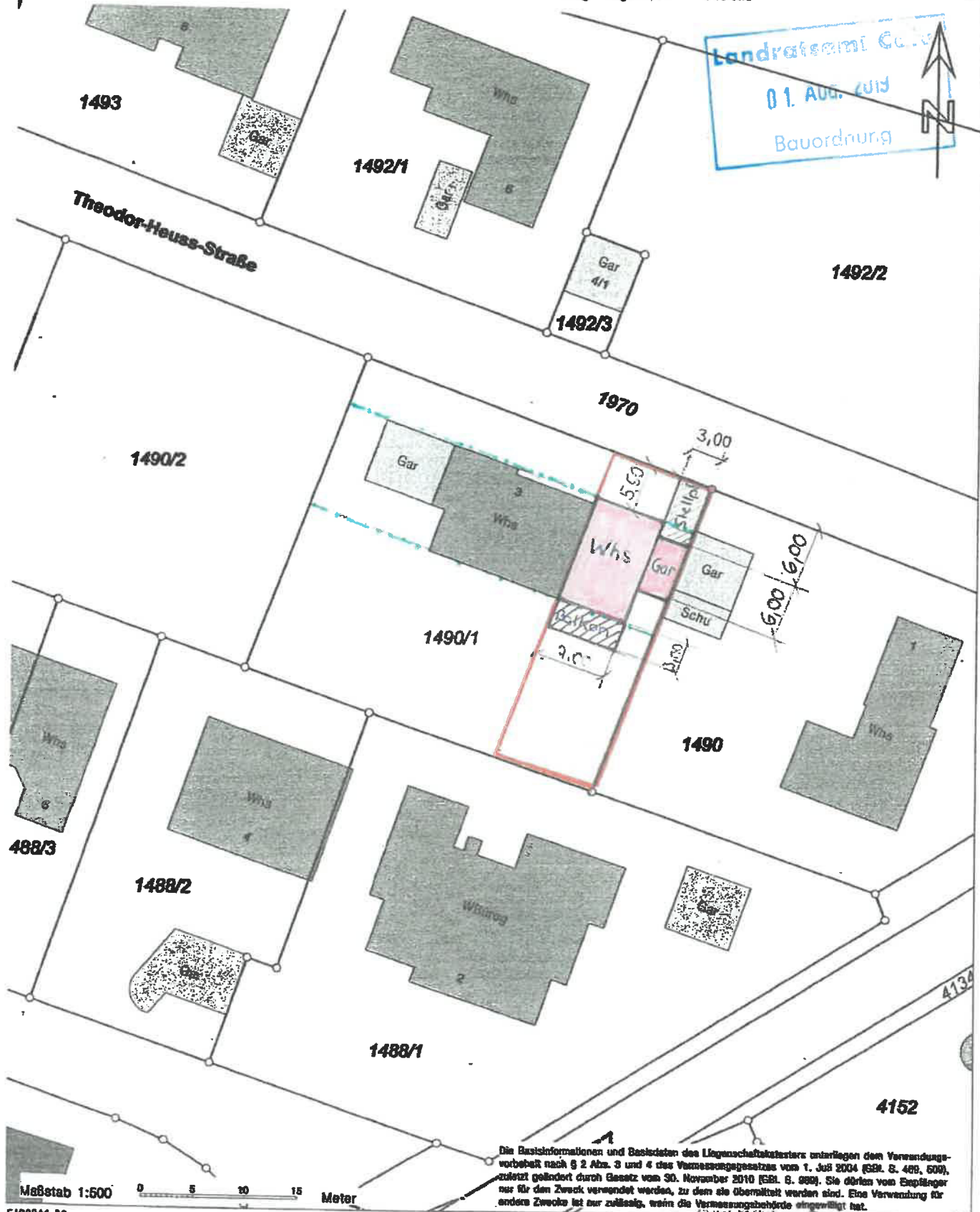
Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

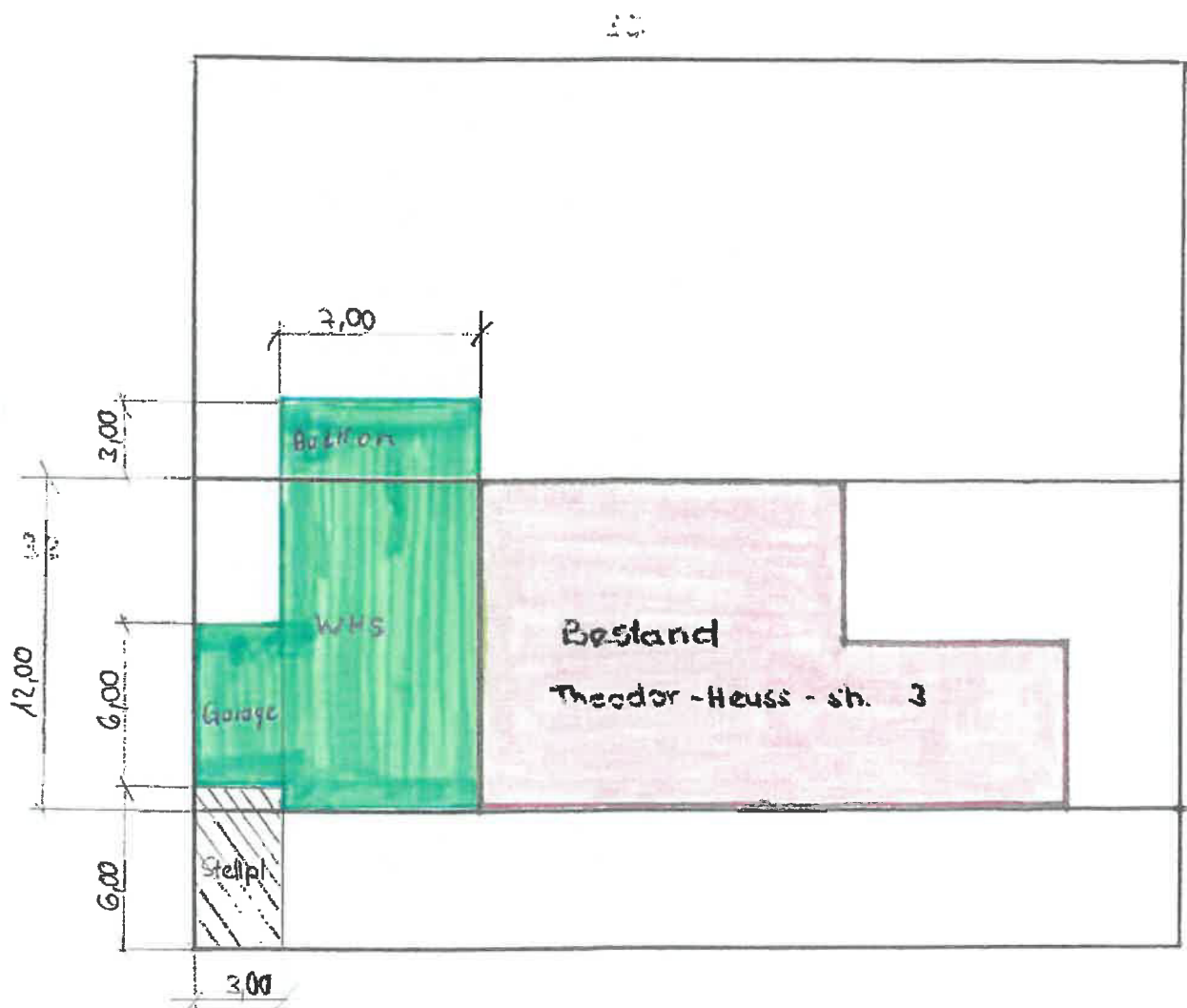
Landratsamt Calw
Vermessungsbehörde
 Vogtelstraße 42-46
 75365 Calw

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
 Erstellt am 18.07.2019

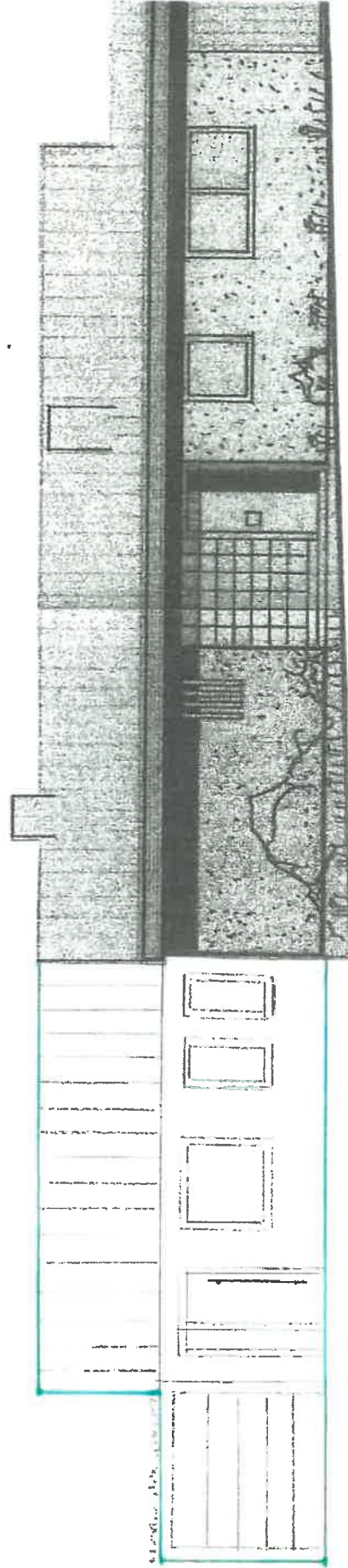
Flurstück: 1490/1
 Flur:
 Gemarkung: Simmozheim

Gemeinde: Simmozheim
 Kreis: Calw
 Regierungsbezirk: Karlsruhe





Ansicht Nord



1:100