

Bürgermeisteramt Maulburg	Datum: 16.10.2017
---------------------------	-------------------

VORLAGE an:	Gemeinderat	AZ.: BA 31/17 Bearbeiter: Frau Fluri
SITZUNG am:	23. Oktober 2017	Art: öffentliche Gemeinderatssitzung
TOP :	Bauvoranfrage über den Anbau auf die Garage Auf Grundstück Flst.Nr. 3032, Felix-Platter-Weg 3 Antragsteller: Stephan und Stefanie Wittmer, Maulburg	

I. Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 04.12.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnstube“ und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Bestand soll ein Anbau erfolgen um den bestehenden Wohnraum zu vergrößern

Der Bebauungsplan schreibt in diesem Bereich die Bebauung mit Einzelhäusern vor. Gestalterisch sollte eine geschlossene Bauweise entstehen, daher hat man seinerzeit eine Ausnahme für die Garagen erstellt. Diese sollen zwingend grenzbebaut mit Satteldach erstellt werden.

Bei der Bauvoranfrage soll der Wohnraum über die Garage bis zur Grenze hin erweitert werden um noch zwei zusätzliche Wohnräume zu erhalten, da der Bestand aus familiären Gründen zu klein wird. Die bisherige schon lange Suche nach entsprechendem Wohnraum bzw auch Baugrundstücken war erfolglos.

Hieraus entstand auch die Idee den Wohnraum zu erweitern. Ein weiterer Vorteil wäre der Erhalt als Generationenhaus. (Betreuung der Eltern im Alter bzw. Betreuung der Enkel etc.)

II. Würdigung der Verwaltung:

Die Überprüfung der Bauvorlagen ergab, dass eine Grenzbebauung nur bei einer Baulastenübernahme des Nachbarn möglich wäre. Der Nachbar wäre bereit eine sogenannte Anbaubaulast zu übernehmen. Dies würde ihm bei Bedarf die Möglichkeit geben ebenfalls an die Grenze zu bauen.

Hierdurch würde der Charakter der Einzelhausbebauung entfallen. Es würde somit eine Doppelhausbebauung entstehen.

Bei einer Vorababklärung mit dem Landratsamt wären hierdurch unter Umständen die Grundzüge der Planung berührt und eine Bebauungsplanänderung nicht auszuschließen. Eine abschließende Beurteilung des Bauvorhabens ist nicht erfolgt. Dies ist nur über die Bauvoranfrage möglich.

Unabhängig hiervon wären folgende Sachverhalte zu befreien.

Dachform und Dachneigung, sowie die Baugrenzenüberschreitung mit dem Balkon in einer Breite von 6,22 m und einer Tiefe von 3,00 m.

Gem. Bebauungsplan ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32 – 37 Grad vorgeschrieben. Um eine Wohnraumhöhe im Dachgeschoss zu erhalten ist eine Dachneigung von 20 Grad vorgesehen. Im Bestand ist dies bereits kein klassisches Satteldach.

Bezüglich der Baugrenzenüberschreitung gilt, dass untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von 5 m Breite und 1,50 m Tiefe über die Baugrenze zugelassen werden können. Hier wäre die Empfehlung den Balkon entsprechend anzupassen.

Insgesamt sollte mit der Grenzbebauung eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschritten werden.

Die Angrenzer des Bauvorhabens haben gegen die Wohnraumerweiterung keine Einwände angemeldet, lediglich das Maß der Baugrenzenüberschreitung mit dem Balkon wurde moniert.

Unabhängig der Entscheidung des Landratsamtes vertreten wir verwaltungsseits die Auffassung, dass eine Verdichtung im Bestand auch im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden immer soweit möglich wünschenswert und sinnvoll wäre.

Die Präzedenzfallwirkung ist bewusst, da auch andere Grundstückseigentümer Erweiterungswünsche haben könnten. Wohnraum ist allerdings nicht beliebig vermehrbar und für einen angemessenen Preis kaum mehr zu haben. Gerade für junge Familien wird es immer schwieriger adäquaten Wohnraum zu finden und auch für Gemeinden diesen zu generieren.

Hier ist sicherlich auch für die Zukunft zu überlegen, wie weiter, gerade auch im Hinblick auf die älteren Bebauungspläne umzugehen ist.

Die Verwaltung würde das Bauvorhaben positiv bewerten, und die entsprechenden Befreiungen erteilen. Die generelle Entscheidung des Landratsamtes ist abzuwarten. Bei einer Bebauungsplanänderungsempfehlung wäre über den gesamten Bebauungsplanbereich nochmals zu entscheiden.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 30, 31 i.V.m. § 36 BauGB.

Befreiung für die Dachform, die Dachneigung wird erteilt. Der Grenzbebauung wird zugestimmt. Der Baugrenzenüberschreitung für den Balkon wird eine Umplanung auf die zulässigen Maße empfohlen.



S. Fluri
Bauamt



J. Multner,
Bürgermeister

Landkreis : Lörrach
 Gemeinde : Maulburg
 Gemarkung : Maulburg

Lageplan - zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag (§4 LBOVVO)
 M = 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §2 Abs.4 u.5 BauVorlVO

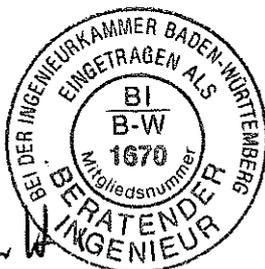
Gefertigt :

Schopfheim, den 08.08.2017

BÜRO FÜR VERMESSUNG
 UND PLANUNG



Landstraße 34 b D-79650 Schopfheim
 Tel. 07822 / 67415-0 Fax 07822 / 67415-19



D.Matt, Dipl.-Ing. (FH)

Legende:

-  versiegelte Fläche
-  wasserdurchlässige Fläche

ABSTANDSFLÄCHEN
 maximale Wandhöhe: 6.20m

AF ringsrum:
 $6.20 \times 0.4 = 2.48m$
 $AF = AF_{min} = 2.50m$

Projekt Nr.7218

