GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN	SITZUNGSVORLAGE 0551/21	
Amt: **Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / Hor**	Datum: **24.08.2021**	Az.:

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		14.09.2021	Information		öffentlich				

Betreff:

Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses in Emmendingen, Wiesenstraße 126, Flst.-Nr.: 3194

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

In seinem Geschäftskreis wird der Technische Ausschuss zu Bauvorhaben über 250.000€ bis zu 1.500.000€ informiert, § 8 Ziffer 2.1 HS.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bei der Information sind keine berechtigten Interessen Einzelner betroffen, aus diesem Grund öffentlich.

Information:

Über den Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses in Emmendingen, Wiesenstraße 126, Flst.-Nr.: 3194, wird informiert.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBl 1:	FBl 2:	FBl 3:	FBl 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt/Begründung:
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bürkle-Bleiche“ in Emmendingen.

Nach den hier eingereichten Planunterlagen ist der Umbau und die Sanierung eines bestehenden Wohnhauses geplant. Die Gebäudekubatur bleibt im Wesentlichen erhalten. Es sollen zwei Gauben sowie Balkone errichtet werden. Auch die Errichtung von zwei weiteren Wohnungen im UG ist geplant. Zusätzlich sollen Carports, Nebenanlagen und eine PV-Anlage errichtet und das Gebäude energetisch saniert werden.

Die neu geplanten Carports erhalten eine Größe von 6,00m x 6,00m sowie 6,00m x 9,00m. Eine weitere Nebenanlage dient der Unterbringung von Fahrrädern. Auf den Dächern der Carports und der Nebenanlage sollen PV-Anlagen installiert werden.

Der Stellplatznachweis für die zwei weiteren Wohnungen wird über die Stellplätze, Garagen und Carports ausreichend geführt.

Das Bauvorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Errichtung von Dachgauben: Auf der südöstlichen Seite sollen zwei Dachgauben errichtet werden. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 8 Ziffer 7 sind keine Gauben gestattet.
   In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.09.1996 wurde unter der Vorlagenummer 890/96 jedoch hierzu eine Grundsatzentscheidung beschlossen. Dadurch sind Gauben unter gewissen Rahmenbedingungen im Rahmen einer Befreiung vorstellbar. Kastengauben sind zulässig, wenn sie 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten, mind. 1,5m Abstand zum Ortgang haben und zwischen Gaubenvorderkante und Dachrinne mind. drei Reihen Dachziegeln sowie zwischen Gaubenoberkante und Dachfirst min. fünf Reihen Dachziegeln verbleiben.
   Da diese Voraussetzungen eingehalten sind und sich die Gauben in das Gesamtbild optisch einfügen kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährt werden.

2. Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen: Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 6 Ziffer 7 ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig. Die im Bebauungsplan mit 0,25 festgesetzte Grundflächenzahl wird auch mit den Nebenanlagen, welche zwischen dem Gebäude und der Wiesenstraße errichtet werden sollen, eingehalten. Zudem sind diese Flächen bereits überwiegend befestigt und versiegelt. Da die Grundzüge der Planung hier nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar ist, kann eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb des Baufensters gewährt werden.

3. Errichtung von Balkonen, die das Baufenster überschreiten: An der südöstlichen Seite sollen Balkonanlagen errichtet werden. Diese überschreiten das Baufenster um 0,42m. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Da es sich bei den Balkonanlagen um untergeordnete Bauteile handelt (§5 Abs. 6 Nr. 2 LBO) ist dieses geringfügige Maß hier gegeben.
   Die Grundzüge der Planung werden hier nicht berührt und die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Daher kann für die Überschreitung der südöstlichen Baugrenze eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährt werden.

Historie:
Keine

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:
Keine

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:
Entscheidung des Technischen-Ausschusses vom 10.09.1996 Drucksache Nr. 890/96: Kastengauben werden unter Voraussetzungen zugelassen. (Die Gaubenlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreitet, Die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50m einhalten, zwischen Gaubenvorderkante und Dachrinne müssen min. drei Reihen Dachziegeln verbleiben und zwischen Gaubenoberkante und Dachfirst müssen min. fünf Reihen Dachziegeln verbleibe.)

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit (Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)
Nicht relevant

Anlagen:
SV 0551/21 Übersichtsplan
SV 0551/21 Lageplan