



Bürgerinformation

zur 53. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.11.2024

zu Drucksachen Nr.: 1194/2024

Um- und Anbau eines Mehrfamilienwohnhauses, Guttknechtstraße 17, Fl.-Nr. 240/12 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der bestehende Altbau des Anwesens Guttknechtstraße 17 soll durch Um- und Anbau zu einem 3-Familienhaus ausgebaut werden. Hierbei werden an der Westseite/Straßenseite eine aufgeständerte Balkonanlage über Erdgeschoss, 1. OG und Dachgeschoss dem Gebäude vorgesetzt. Gleichzeitig werden durch Gauben im Dachgeschoss die entsprechenden Wohnflächen geschaffen. An der östlichen Gebäudeseite (Innenhofseite) soll durch einen 2-geschossigen Anbau die Wohnfläche im Erdgeschoss bzw. 1. OG erweitert werden.

Der Stellplatzbedarf von 5 Stellplätzen soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Hierbei ist eine 2. Zufahrt zum Grundstück vorgesehen. 3 Stellplätze werden dabei teilweise im Vorgartenbereich nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist der Aus- und Umbau bzw. Anbau am bestehenden Gebäude zulässig, wenn er sich in die nähere Umgebung einfügt. Die vorgesehenen Anbauten bzw. Dachausbau werden städtebaulich vertretbar und würden sich in die nähere Umgebung einfügen. Auch die neue Balkonanlage, die zwar mit der Überschreitung der Bauflucht ein Novum darstellt, wäre städtebaulich vertretbar.

Der geführte Stellplatznachweis ist allerdings in der vorliegenden Weise nicht akzeptabel, da er 3 Stellplätze anteilig im Vorgartenbereich nachweist bzw. die Durchfahrtsbreite / Stellplatzbreiten nicht ausreichend sind. Bei einem Grenzabstand vom Gebäude zur Grenze von 5,23 m ist eine ausreichende Durchfahrtsbreite von 3,00m sowie Stellplatzbreite von 2,50m nicht gegeben.

Ebenfalls ist die Situierung von 3 Stellplätzen teilweise im Vorgartenbereich nur möglich, wenn hierzu eine Befreiung von der Einfriedungs- und Stellplatzsatzung sowie Vorgartensatzung erteilt wird.

Im vorliegenden Fall sollte das nicht erfolgen, da hier 3 Stellplätze den Vorgartenbereich beeinträchtigen. Durch eine geschicktere Anordnung könnten weniger Stellplätze im Vorgartenbereich nachgewiesen werden.

In der weiteren Beurteilung (auch durch das Landratsamt) ist anzumerken, dass die Zufahrt über das Nachbargrundstück (Dienstbarkeit) nicht beigelegt ist. Ebenfalls haben die betroffenen Nachbarn die Pläne nicht unterschrieben. Dies wäre noch nachzureichen.

Auch noch nachzureichen wäre eine GRZ-Berechnung, die den Bauantragsunterlagen bisher nicht beigelegt wurde.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Um- und Anbau eines Mehrfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 09.10.2024 wird hergestellt.

Einer Befreiung von der Stellplatz- und Vorgartensatzung zur Errichtung von 3 Stellplätzen im Vorgarten wird nicht zugestimmt.

Ein funktionsfähiger Stellplatznachweis ist nachzureichen.