

Drucksache Nr.: 205/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 230BS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	19.08.2020	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Haardt	19.08.2020	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.08.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Dacherneuerung

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Die Antragsteller haben zu dem genehmigten Vorhaben BV/205-18 im Mandelring 246 in 67435 Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Haardt, Flurstücke Nr. 1584 und 1584/1, Änderungen beantragt. Bei der Hauptgenehmigung handelt es sich um den Umbau eines Einfamilienhauses im Außenbereich in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten.

Mit dieser Tektur werden Umplanungen innerhalb des Gebäudes und bzgl. der Trauf- und Firsthöhe, sowie der Fassaden beantragt.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, bestehen kein Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches.

Die Maßnahme gilt gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Einzelfall nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen) wurde im Rahmen der Bauvoranfrage BV/051-18 geklärt. Der Ausschuss für Bau und Planung hat in seiner Sitzung vom 12.04.2018 dem Bauvorhaben im Außenbereich zugestimmt.

Die Geschoßdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss muss aus Gründen der Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit ausgetauscht werden; dies wurde uns von einem Tragwerksplaner bestätigt. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle zulässig, wenn das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, Missstände oder Mängel aufweist, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie

genutzt wird. Diese Voraussetzungen sind in dem vorliegenden Fall gegeben.

Durch die Neuerrichtung der Decke und des Daches, die neue symmetrische Ausführung des Daches und die Verkleidung der Außenwände ändern sich die Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zu den Bestandshöhen. Die Firsthöhe erhöht sich um etwa 50 cm, die Traufhöhe Richtung Norden um etwa 20 cm und die Traufhöhe Richtung Süden um etwa 10 cm, wodurch sich auch der umbaute Raum erhöht. Dieser Erhöhung des umbauten Raums steht auch eine Reduzierung gegenüber, und zwar durch den Rückbau eines Teils des bestehenden Satteldaches für den Dacheinschnitt zur Belichtung der Giebelseite.

Da die Antragsteller im Zuge des Umbaus einen nahezu ebenerdigen Zugang zum Gebäude herstellen wollen, ändern sich die Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf die Geländeoberkante in geringerem Maße; die Firsthöhe erhöht sich um etwa 25 cm und die Traufhöhen verringern sich in Bezug auf die Geländeoberkante (Richtung Norden um etwa 5 cm und Richtung Süden um etwa 20 cm).

Durch die gewählten Wand- und Dachverkleidungen aus grauer unbehandelter Eternitwelle und unbehandeltem Lärchenholz entsteht optisch kein typisches Wohngebäude; das Gebäude erinnert dadurch eher an ein Betriebsgebäude.

Die Bautiefe, die überbaute Grundstücksfläche und die Bauweise bleiben unverändert. Auch der Stellplatzbedarf ändert sich nicht.

Der Ortsbeirat wurde zur Stellungnahme beteiligt. Die Sitzung hat noch nicht stattgefunden. Daher steht diese Entscheidung noch aus.

Die Bauordnung empfiehlt, die Änderungen zuzulassen.

Neustadt an der Weinstraße, 11.08.2020

Beigeordneter