

Sitzungsvorlage Nr. 0251/2024

| | | | |
|----------------------------|---|---------------|---------------|
| Federführendes Amt: | Bauamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| Anhörung | Ortschaftsrat Steinenberg | 06.03.2024 | öffentlich |
| Entscheidung | Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt | 12.03.2024 | öffentlich |

Formlose Anfrage: Anbau Wohnhaus und Nutzungsänderung Ein- zu Zweifamilienhaus, Obersteinenberger Straße 10, Steinenberg

Beschlussvorschlag

Über den geplanten Anbau und Nutzungsänderung Ein- zu Zweifamilienwohnhaus sowie die erforderliche Stellplatzbefreiung wird beraten.

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt eine formlose Anfrage bezüglich eines Um- und Anbaus am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Obersteinenberger Straße 10 in Steinenberg vor. Geplant ist auf der Nordseite ein ca. 3 m x 3 m großer Anbau über das Unter-, Erd- und Obergeschoss. Mit dem Anbau soll die Möglichkeit geschaffen werden das bisher als Einfamilienwohnhaus genutzte Gebäude in ein Zweifamilienwohnhaus umzubauen. Mit dem Vorhaben soll den Kindern des Eigentümers die Möglichkeit gegeben werden am Ort und bei der Familie im Mehrgenerationenhaus wohnen zu bleiben.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg sind pro Wohneinheit über 70 qm zwei Stellplätze nachzuweisen. Für das geplante Vorhaben wäre somit ein Nachweis über 4 Stellplätze erforderlich. Bisher stehen auf dem Grundstück ein Garagenstellplatz sowie ein offener Stellplatz zur Verfügung. Der offene Stellplatz würde jedoch durch den geplanten Anbau entfallen, so dass nur noch der Garagenstellplatz sowie der Bereich vor der Garage als (gefangener) Stellplatz zur Verfügung stehen würden.

Vom Eigentümer des Grundstücks wurde um Prüfung gebeten, ob mit Blick auf Einreichung eines Bauantrages eine Befreiung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde erteilt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Seitens der Gemeinde bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Mit dem Anbau sollte jedoch ein Abstand von 1 m mindestens jedoch 0,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Mit dem geplanten Vorhaben kann auf dem Grundstück effektiv nur noch 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Nach der Stellplatzsatzung wären 4 Stellplätze erforderlich. In der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist gemäß § 37 geregelt, dass bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Dies gilt jedoch nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kennznisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt berät in seiner Sitzung vom 12.03.2024 über das geplante Vorhaben, insbesondere ob eine Befreiung von der Zahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Aussicht gestellt werden kann.

Anlage/n:
Lageplan
Nordansicht
Ostansicht
Schnitt A
Schnitt B
Südansicht
Westansicht