

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-258

Datum: 26.09.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau eines Wohnhauses mit Dachstuhl,
Baugrundstück: Flst.Nr. 2 u.3, Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Rockenau		öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	16.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 64 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt:
 - Es ist der planerische und statische Nachweis vorzulegen, dass die vorhandene Trasse des Regenwasserkanal nicht beeinträchtigt wird.
2. Die notwendigen Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Abbruch des vorhandenen Daches sowie Neuerrichtung eines Krüppelwalmdaches mit Dachgauben. Die Räume des Dachgeschosses sollen zu Erweiterung der Wohnfläche des darunter liegenden Geschosses hergestellt werden.

Weiterhin soll die vorhandene Garage teilweise abgebrochen und als Doppelgarage hergestellt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Mit dem Abbruch und der Neuerrichtung des Daches mit beidseitigen Schleppegauben soll ein bauordnungsrechtlich drittes Vollgeschoss entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung entlang der Seite des Straßenzuges ist sowohl durch eine 2- geschossige wie auch 3-geschossige Bebauung geprägt.

Die gegenüberliegende Straßenseite ist durch die Bebauungspläne „Nördlich des Ledelsweges“ sowie „Ledelsweg Süd, Teil1“ überplant. Hiernach sind 2 Vollgeschosse sowie zusätzlich einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

Das beantragte Vorhaben fügt sich im Maß der baulichen Nutzung in das städtebaulich gewachsene Umfeld des Innenortsbereiches von Rockenau ein.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben bisher keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-9