

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/028/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.11.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in der Linckestraße 14, Flst.Nr. 1201/1 in Oppelsbohm

Die Antragssteller planen den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses Linckestraße 14, Flurstück Nr. 1201/1, in Oppelsbohm. Das Baugesuch sieht einen Ausbau des Dachgeschosses vor, wobei sich die Traufhöhe um 2,07 m (von 317,66 ü. NN auf 319,73 ü. NN) erhöht. Die Firsthöhe bleibt unverändert bei 322,18 ü. NN. Die Dachneigung verändert sich dabei von 45° auf 30°.

Des Weiteren soll im Erdgeschoss ein ca. 2,30 m tiefer und ca. 4,20 m langer Anbau, wie er bereits im Untergeschoss vorhanden ist, gebaut werden. Außerdem sollen die Anbauten bodentiefe Fenster erhalten und die Raumaufteilung des Wohnhauses verändert werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Oberweiler Weg“ aus dem Jahre 1957. Da dieser keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, erfolgt die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

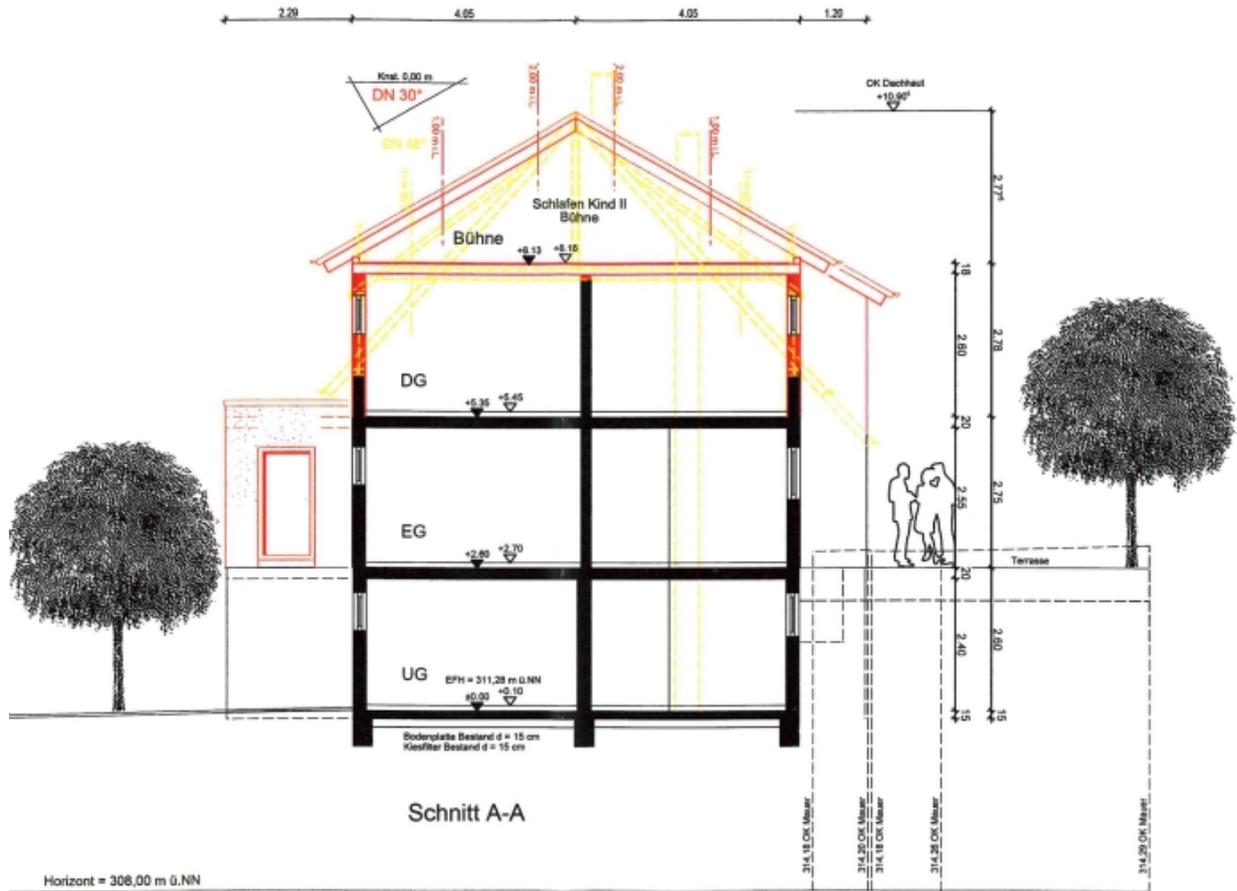
Die Erschließung ist gesichert, da bereits ein Wohnhaus existiert. Geprüft wurde, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses liegt die Traufhöhe zwar um 4,05 m höher als die der Linckestraße 12, jedoch auch 1,14 m tiefer als jene der Linckestraße 16, was auf die Hanglage zurückzuführen ist. Es bestehen demnach aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken, da sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Das Ortsbild wird aus den genannten Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.





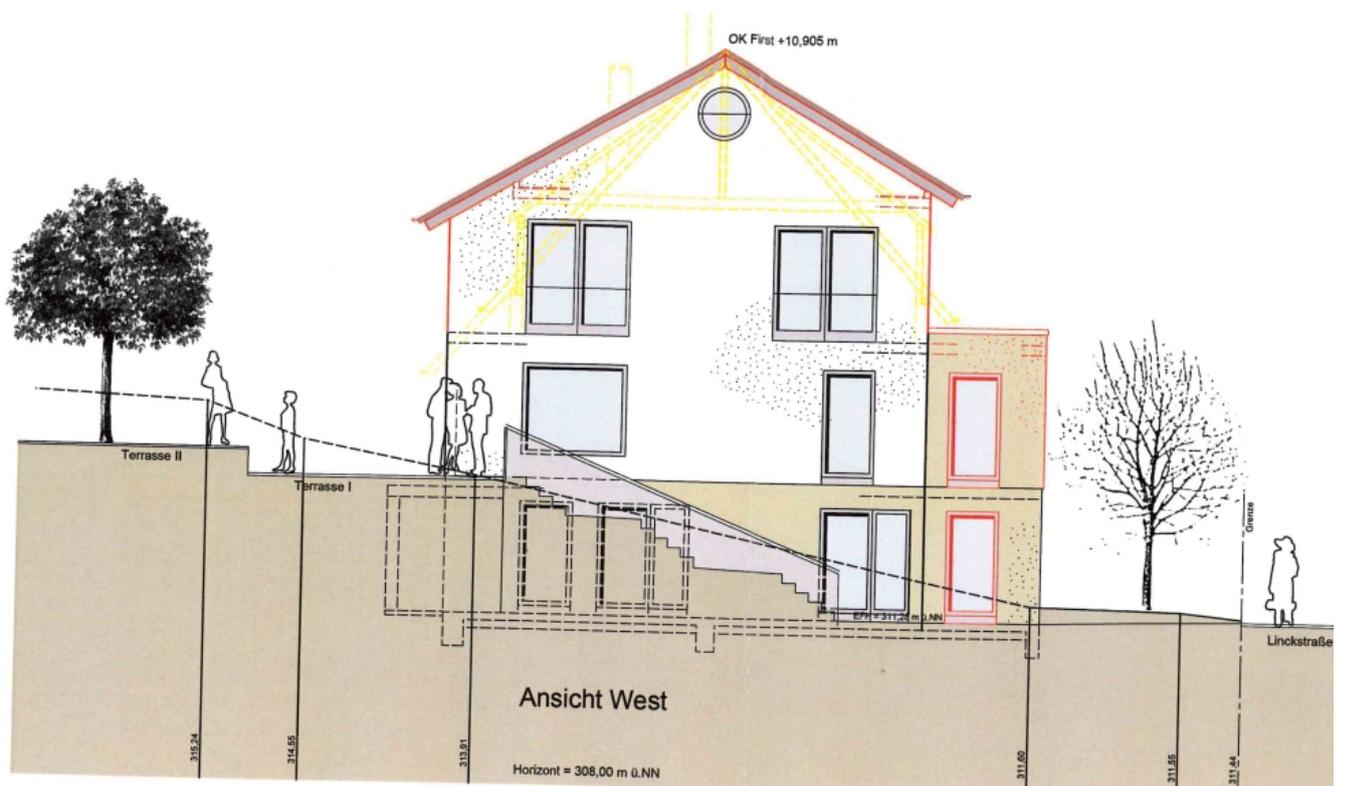
Schnitt



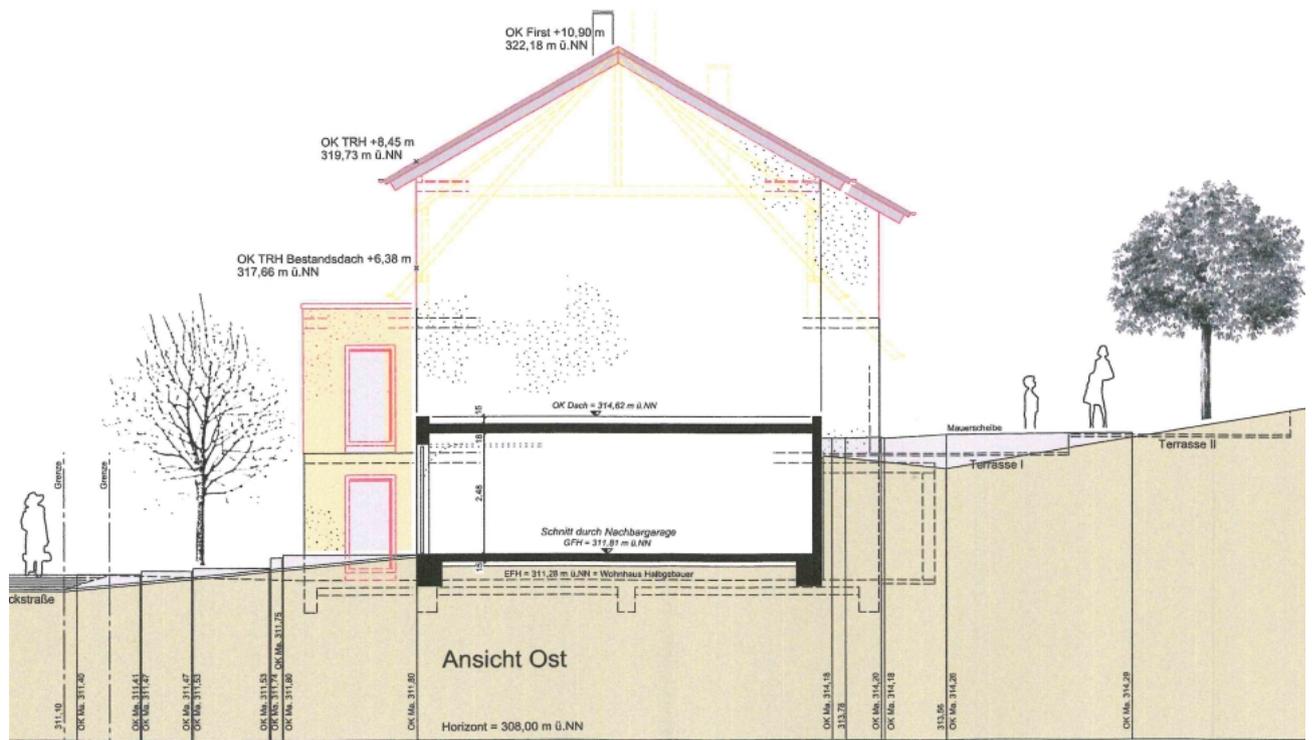
Nordansicht



Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Linckestraße 14“