

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/002/2023	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.02.2023	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anfragen Teilabbruch, Aufstockung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses in der Birkenstraße 26, Flst.Nr. 135 in Steinach**

Die Bauherren planen auf dem Grundstück Birkenstraße 26 in Steinach den Teilabbruch, die Aufstockung sowie die Sanierung des bereits auf dem Grundstück bestehenden Wohngebäudes.

Das bislang nicht als Wohnraum genutzte Dachgeschoss des Gebäudes soll abgebrochen und anschließend zu einem Wohnbereich mit Ankleide, Schlaf-, Kinder- und Badezimmer ausgebaut werden. Durch den Ausbau erhöht sich die Firsthöhe von bislang 5,95 m um 1,27 m auf 7,22 m vom Rohfußboden im Erdgeschoss gemessen. Die Traufhöhe verändert sich von bislang bergseits 3,61 m um 1,27 m auf nun 4,88 m und talseits von 6,21 m auf 7,48 m. Die Nachneigung von 25° wird beibehalten.

Im Erdgeschoss soll die Raumaufteilung verändert und ein Balkon mit einer bisherigen Grundfläche von 8,14 m<sup>2</sup> auf 18,48 m<sup>2</sup> erweitert werden. Im Untergeschoss finden ebenfalls Veränderungen an der Raumaufteilung statt. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude entstehen keine zusätzlichen Wohneinheiten.

Das Wohnhaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Linsenäcker“ aus dem Jahr 1962. Gemäß diesem darf die Gebäudehöhe an der Talseite, gemessen nach Art. 37 Bauordnung Württemberg, 5,75 m gemessen vom natürlichen Gelände nicht überschreiten. Aktuell ist diese Festsetzung mit einer Traufhöhe von ca. 5,70 m eingehalten. Gemäß dem Baugesuch soll die künftige Traufhöhe um ca. 1,20 m auf nun ca. 6,90 m erhöht werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 5,75 m würde somit um 1,15 m überschritten werden. Des Weiteren ragt die geplante Erweiterung des Balkons mit einer Länge von 15,40 m und einer Tiefe von 2,40 m in die durch den Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone hinein.

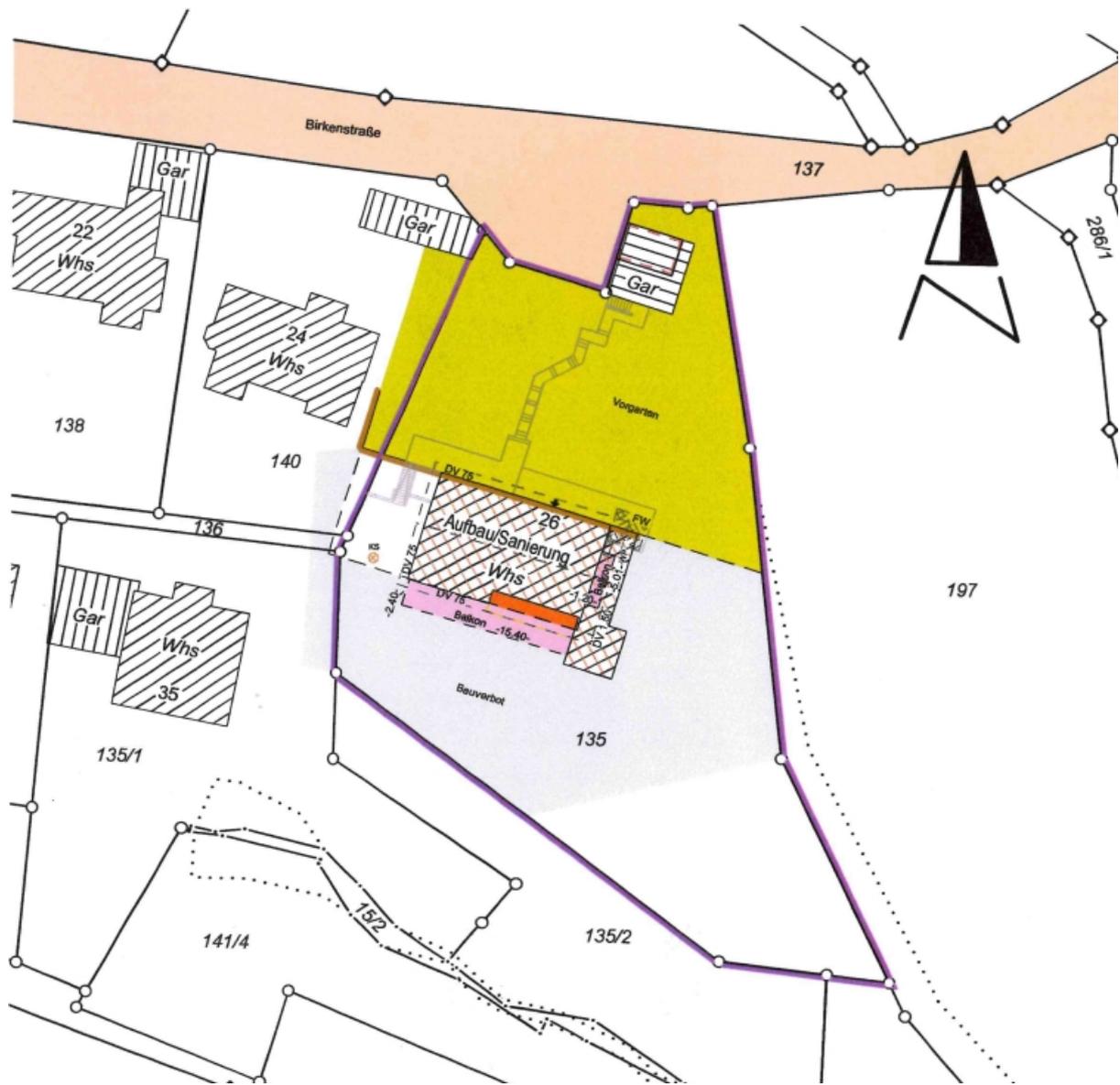
Aus Sicht der Verwaltung muss bei der Beurteilung des Bauvorhabens das Alter des Bebauungsplans und die heutigen, geänderten Verhältnisse in Betracht gezogen werden. Die für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe herangezogene Bauordnung Württemberg ist bereits durch neuere Gesetzgebung (Landesbauordnung Baden-Württemberg) abgelöst worden. Aus der Straßenabwicklung wird ersichtlich, dass das

Gebäude im Verhältnis zur restlichen Bebauung an der Birkenstraße weiter südlich am Hang liegt und somit auch nach dem Umbau von der Birkenstraße aus kaum in Erscheinung tritt. Zudem werden die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe bereits von anderen Bestandsgebäuden in der Straße überschritten. Auch die Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch die Balkonerweiterung ist aus Sicht der Verwaltung in Anbetracht der Größe des Grundstücks und anderen, bereits in der näheren Umgebung erteilten Befreiungen, städtebaulich unbedenklich.

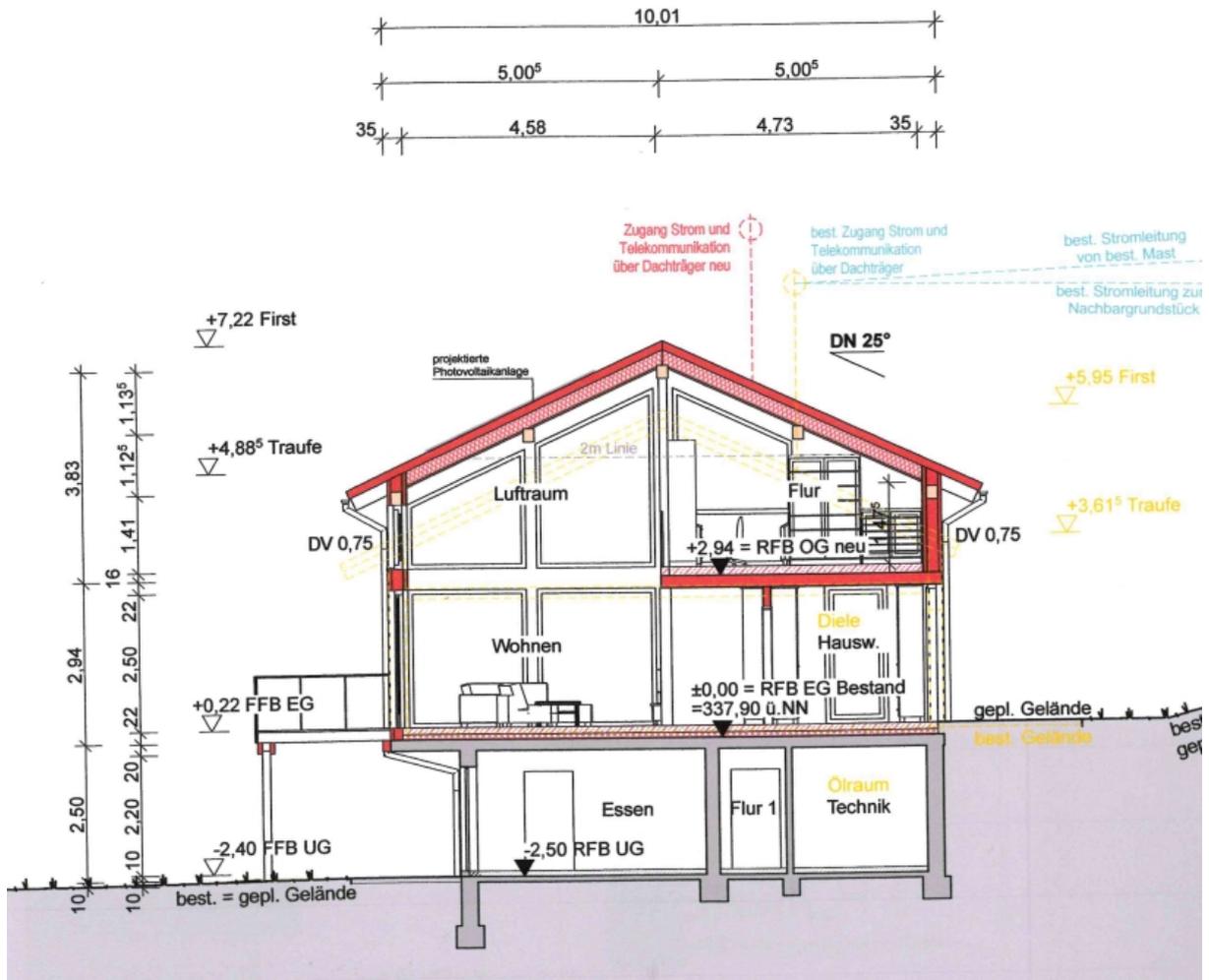
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

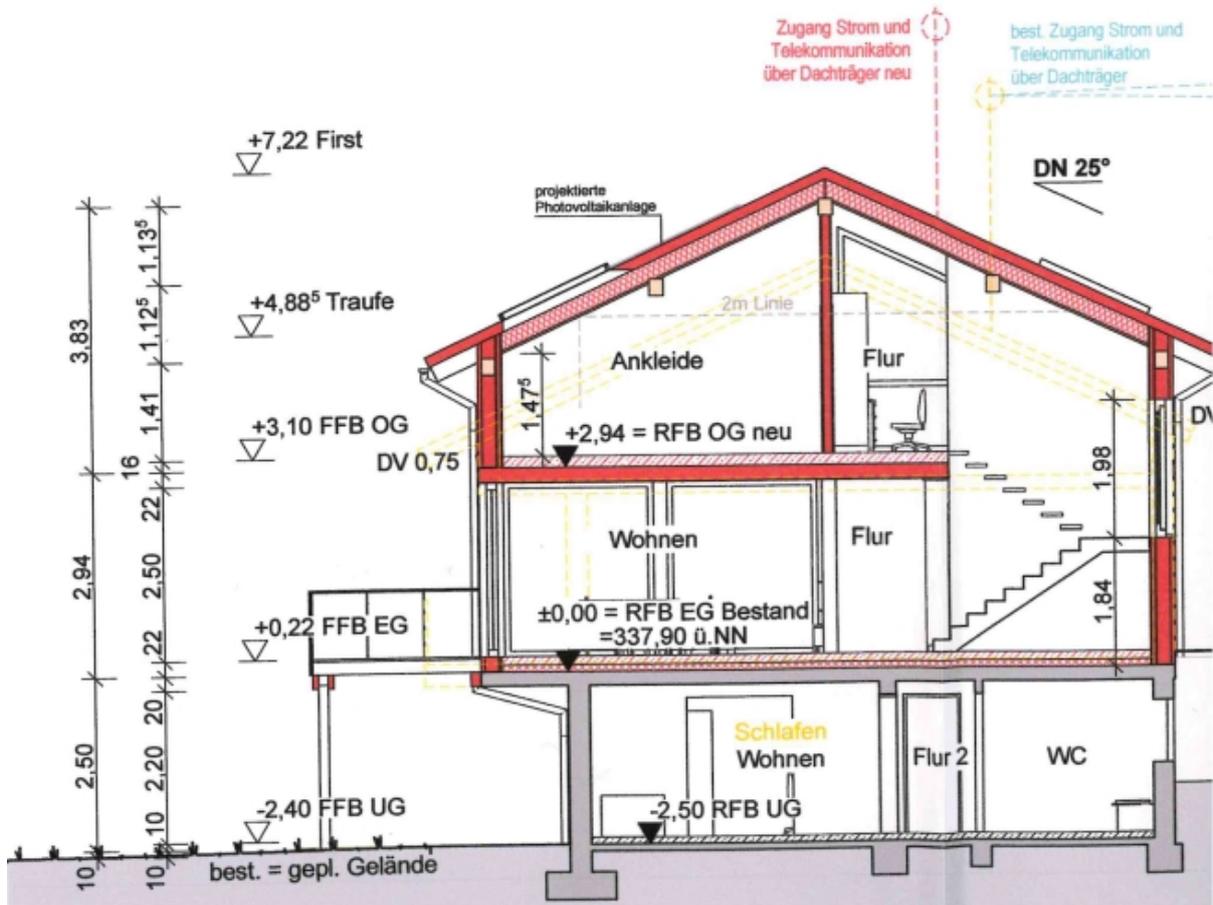
**Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.**



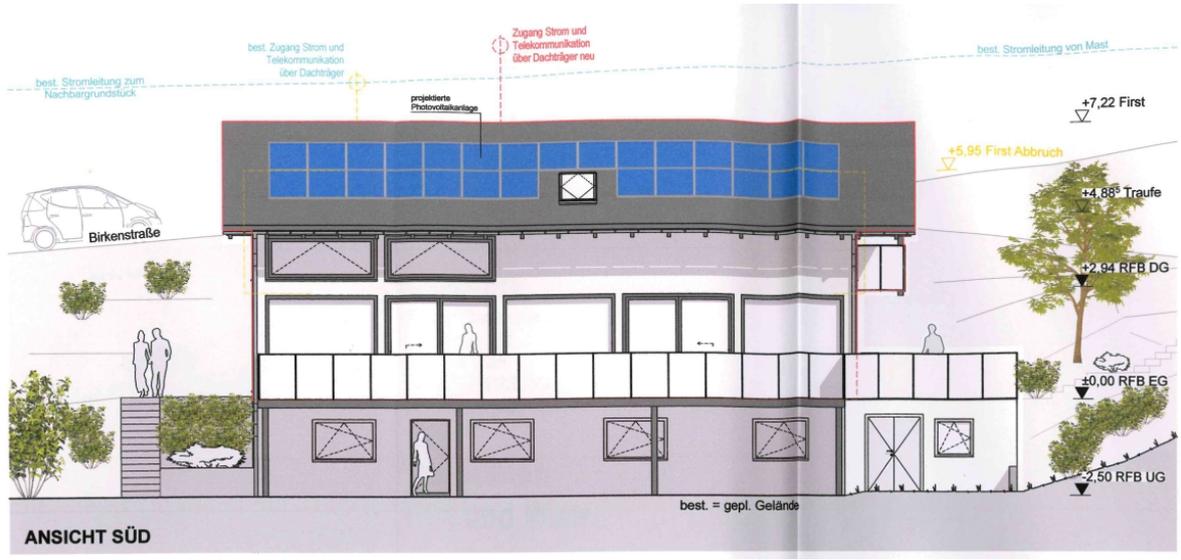
Lageplan



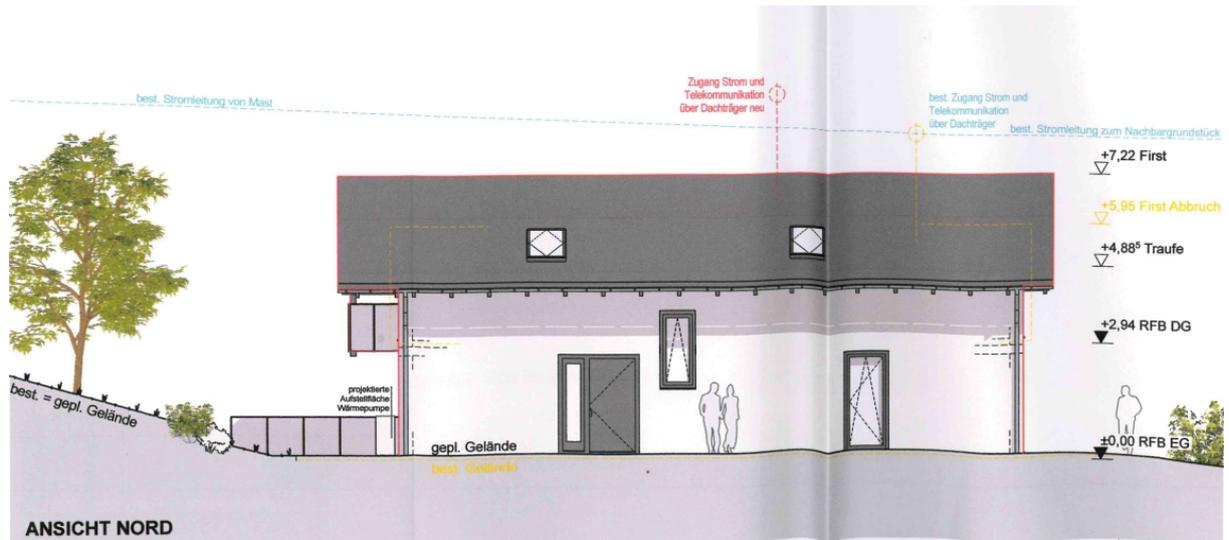
Schnitt 1



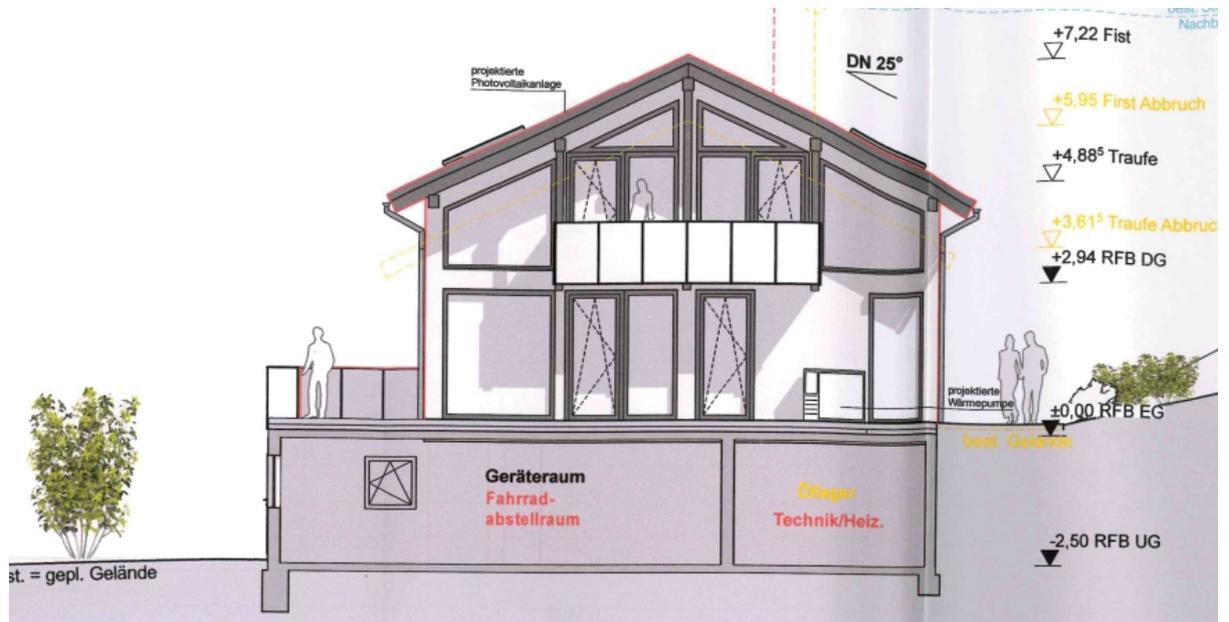
Schnitt 2



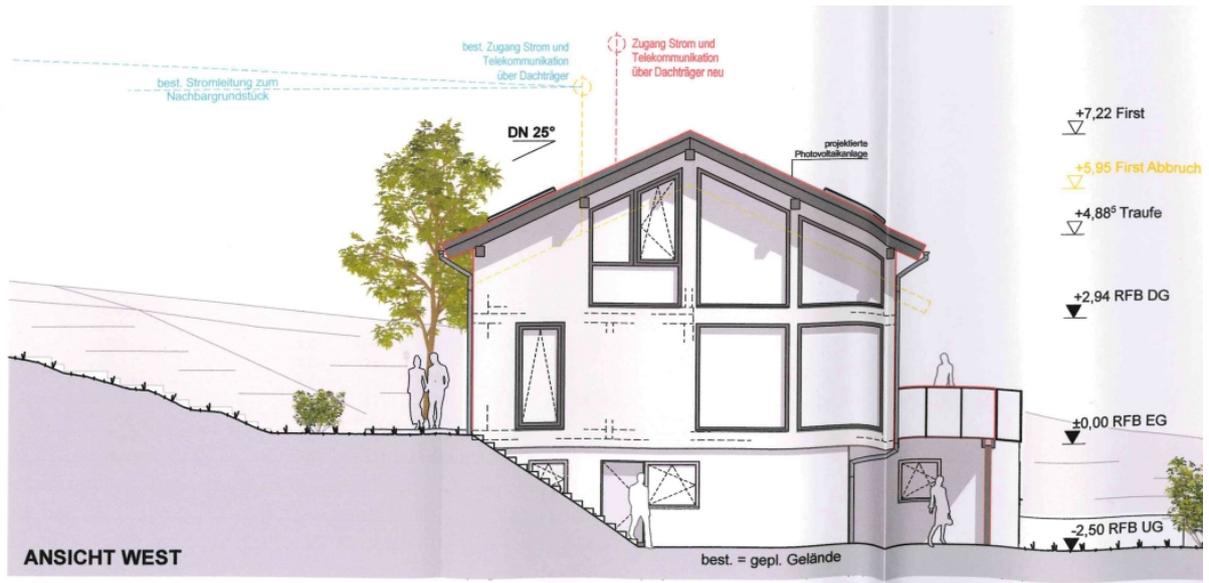
Ansicht Süd



ANSICHT NORD  
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Birkenstraße 26“