

**Bauvoranfrage: Anbau an bestehendes Wohnhaus
mit Errichtung einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen**

Bauort: Urbanstraße 21, Flst. 691/2, Besigheim

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.02.2022	Beschlussfassung	öffentlich

Bauherr: Nicole und Uwe Hesslau, 74354 Besigheim

Die Bauherren planen, an das bestehende Wohnhaus Urbanstraße 21 (süd-westlich) einen Anbau zu errichten, um mehr Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich ist beabsichtigt, im Außenbereich (nord-östlich) an der Urbanstraße eine Doppelgarage zu errichten. Neben der Doppelgarage sind zudem 2 Stellplätze geplant. Ein geplanter Zuerwerb ist im Süd-Westen vorgesehen.

Die Bauherrschaft bittet um Abklärung folgender Fragen:

- Ist die Bebaubarkeit des Grundstückes (Flst. Nr. 691/2) mit der geplanten Erweiterung in Fläche und Höhe auf insgesamt 3 Wohneinheiten zulässig?
- Ist die Position von Doppelgarage und insgesamt 2 Stellplätzen genehmigungsfähig?
- Kann der Zuerwerb im Süd-Westen des städtischen Flurstückes in Aussicht gestellt werden?

Die Planunterlagen samt Straßenabwicklung liegen als Anlage bei.

Das Grundstück Urbanstraße 21 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es gibt lediglich eine Baulinie „Froschbergstraße“ vom 21.09.1927, ansonsten beurteilt sich die Planung nach § 34 BauGB.

Das Bestandsgebäude besteht aktuell aus einer genehmigten Wohneinheit. Im Gesamtgebäude sollen drei Wohneinheiten entstehen. Die vorhandene Garage/Kleintierstall soll abgebrochen werden.

Die Straßenabwicklung zeigt, dass sich der geplante Anbau hinsichtlich Art und Maß der überbauten Grundfläche in die Umgebungsbebauung einfügt. Die geplante Gebäudehöhe passt sich den Geländeverhältnissen als auch den Höhen der umgebenden Gebäude an. Mit dem Zuerwerb des geplanten Teils des Grundstückes 672 liegt eine GRZ-Überschreitung von 6 % vor. Im Gebiet wurden bislang Überschreitungen der GRZ von 8 % und 10 % zugelassen.

Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass die vorhandene Dachgaube im Bestandsgebäude nicht genehmigt ist und auch nicht den Vorgaben der Dachaufbautensatzung entspricht. Es wird vorgeschlagen, den Rückbau der Dachgaube auf das zulässige Maß zu fordern.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Bei dem städtischen Flurstück 672 (65 m²) handelt es sich um eine Restfläche aus einer früheren Erschließung des Baugebiets ohne Nutzungscharakter. Unter dieser Fläche verlaufen laut Trassenauskunft der Netze BW keine Leitungen. Eine Interessensabfrage bei den angrenzenden Parteien (Froschbergstraße 28, Urbanstraße 23 und Urbanstraße 21) wurde durchgeführt. Bei den Eigentümern der Urbanstraße 23 besteht Interesse am Erwerb der städtischen Teilfläche oberhalb ihres Grundstücks. Die Bauherren möchten das Teilstück oberhalb ihres jetzigen Grundstücks (ca. 48 m²) erwerben.

Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage unter folgenden Bedingungen zuzustimmen:

1. Das Garagendach ist extensiv zu begrünen und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
2. Die vorhandene Dachgaube im Bestandsgebäude ist auf das zulässige Maß der städtischen Dachaufbautensatzung zurückzubauen.
3. Der Verkauf des städtischen Flurstücks 672 erfolgt zum aktuellen Bodenrichtwert nach Erteilung der Baugenehmigung. Die anfallenden Kosten für die Teilung des Grundstücks zahlen die Erwerber.