

Stadt Achern	Achern, 14.05.2024/em		
Ortsverwaltung Großweier	2024/112		
Erstellt durch:	FB-/FG-Leiter/-in	Dezernent	OB
Huber, Helmut			
<u>Sitzungsvorlage - Versand</u>			
Ortschaftsrat Großweier	Ö	Beschlussfassung	14.05.2024

TOP 3

Beteiligung des Ortschaftsrates im Baugenehmigungsverfahren

**Hier: Errichtung Dachgeschoss als Flachdach-Staffelgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten, Änderung der Sockel- und Stochwerkshöhen, Erhöhung Aufzugsschacht, Änderung Dämmdicken der Außendämmung, zusätzliche Kfz- und Fahrradstellplätze
--> Beratung und Beschlussfassung**

Hinweis:

Auf die Befangenheitsregelungen des § 18 GemO Ba-Wü wird hingewiesen.

I. Sachverhalt:

Der Bauherr, Großweierer Straße, Flurstück-Nr. 2653, in 77855 Achern-Großweier, beantragt die Erweiterung des Dachgeschosses als Flachdach-Staffelgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten, Änderung der Dämmdicken der Außendämmung sowie zusätzliche Kfz- und Fahrradstellplätze.

Baubeschreibung

Bauvorhaben: Bauantrag - 3. Nachtrag: Dachgeschoss als Staffelgeschoss statt 5 nun 7 Wohneinheiten dafür 2 weitere notwendige Kfz-Außenstellplätze und 4 weitere (2x2) Fahrradstellplätze in Bestandsgarage geplant

Konstruktion des Gebäudes: Bereits gebaut und gegründet

Tragkonstruktion: das Dachgeschoss in Holzbau F30 Baustoffeigenschaft B

Außenwände: Holzrahmenbau ausgedämmt

Wände notwendiger: KSV und Stahlbeton F90 Baustoffeigenschaft A

Treppenräume

Dach: Brettstapeldecke F90 Baustoffeigenschaft B

Notwendige Treppen: Stahlbeton F90 Baustoffeigenschaft A

Folgende neuen Höhen wurden durch den Vermesser Ortmann auf gemessen und im neuen Nachtragsgesuch (Nr. 3) wie folgt in **rot** eingearbeitet: (in Klammer die alten Höhen des 2. Nachtrages)

-RFB des Erdgeschosses = **135,15 ü.N.N** (135,05 ü.N.N) > 10 cm höher

-UK Rohdeckenauskrugung des 1. Obergeschosses = **137,76 ü.N.N** (137,65 ü.N.N) > 11 cm höher

-OK Stahlbetondecke des 2. Obergeschosses = **143,71 ü.N.N** (143,45 ü.N.N) > 26 cm höher

-OK Aufzugsschacht Stahlbetondeckel = **147,75 ü.N.N** (146,51 ü.N.N) > 1,24 m höher

Laut Bauherrn sind die anderen Mehrhöhen aufgrund falschen Einmessens von FFB und RFB und größeren Stahlbetondeckenstärken entstanden.

Des Weiteren wurden die neu geforderten Dämmdicken (aufgrund der KfW 40 Vorgaben) im bereits gebauten Massivbau (bis 2. OG) in unseren Zeichnungen berücksichtigt (22cm Wärmedämmverbundsystem statt 16cm).

Den zusätzlichen Wohneinheiten wurde, was die Kfz-Stellplätze (2 zusätzliche = **SP 8 und SP 12**) als auch die Fahrradstellplätze (**4 zusätzliche in der bestehenden Garage**) angeht, Rechnung getragen.

Legende zum Bauvorhaben Flst-Nr. 2653, Großweierer Straße:

1. Baugenehmigungsverfahren-1. Bauantrag:
Beantragt wurde ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten (rückwärtiges Gebäude Bestand mit 8 Wohneinheiten) und 13 ausgewiesenen Stellplätze.
Laut OR-Beschluss vom 21.02.2017 wurde dem Bauantrag einstimmig nicht zugestimmt mit der Begründung, die ausgewiesenen Stellplätze entsprechen nicht der ortsüblichen Bebauung. Es werden 7 weitere Stellplätze gefordert.
2. Baugenehmigungsverfahren-1. Nachtrag:
Änderung der Bauausführung von Holz in Massiv; verschiedene Grundriss- und Abstandsänderungen gemäß dem Antragsbegleitschreiben vom 16.04.2018.
Laut OR-Beschluss vom 26.07.2018 wurde dem Bauantrag mehrheitlich zugestimmt.
3. Baugenehmigungsverfahren vom 13.06.2019-2. Nachtrag:
Änderung Kellergrundriss, Änderung Grundrisse Erdgeschoss sowie 1. + 2.Obergeschoss und Balkone gemäß dem Antragschreiben vom 20.04.2019.
Laut OR-Beschluss vom 26.09.2019 einstimmige Ablehnung mit der Begründung, dass keinem zusätzlichem Wohnraum zugestimmt wird, ohne weitere zusätzlichen Stellplätzen nach der ortsüblichen Bebauung.

Sollte es keinen Bebauungsplan geben, gilt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) der §34

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

II. Stellungnahme:

Das beantragte Dachgeschoss als Flachdach-Staffelgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten weicht vom umliegenden Ortsbild sehr stark ab und kann als Fremdkörper angesehen werden.

Das Wohngebäude Großweierer Straße 16a mit 8 Wohneinheiten sowie das beantragte Wohngebäude Großweierer Straße 16 mit 7 Wohneinheiten ergeben auf dem Flurstück-Nr. 2653 insgesamt 15 Wohneinheiten. 15 Stellplätze sind für beide Wohngebäude geplant. In der ortsüblichen Wohnbebauung werden 1,5 bis 2,0 Stellplätze vorgesehen.

Sollten keine weiteren Stellplätze geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass mehrere Fahrzeuge auf der Hauptstraße K5372 abgestellt werden und den Verkehr behindern.

Für den Beschlussvorschlag werden verschiedene Varianten vorgeschlagen:

- a) Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag - 3. Nachtrag zu.
- b) Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag - 3. Nachtrag nicht zu.
Begründung: Das Dachgeschoss als Flachdach-Staffelgeschoss mit 2 zusätzlichen Wohneinheiten, einschließlich der Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht nicht der ortsüblichen Umgebungsbebauung
- c) Beschlussvorschlag aus der Sitzung

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag - 3. Nachtrag zu.
- b) Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag - 3. Nachtrag nicht zu.
Begründung: Das Dachgeschoss als Flachdach-Staffelgeschoss mit 2 zusätzlichen Wohneinheiten einschließlich der Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht nicht der ortsüblichen Umgebungsbebauung.