

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache-Nr.
Bauamt/Monauni/Kehl	27. Februar 2014	29/2014 N 1

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Technischer Ausschuss öffentlich	25.02.2014
Gemeinderatssitzung	11.03.2014

Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachspitz mit Gauben und Balkon und Anbau eines Balkons mit Dachgeschoss auf dem Grundstück in Denzlingen, Hauptstraße 137, Flurst.Nr. 188/3

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 15 Abs. 1 BauGB die Zurückstellung des Baugesuchs (Ausbau 2. Dachgeschoss, Änderungen der Dachgauben) für Flurstück Nr. 188/3, Hauptstraße 137 und beauftragt die Verwaltung, mit den Antragsteller weitere Gespräche zu führen, um eine einvernehmliche Lösung zur Wohnraumerweiterung entsprechend den Zielen der „Werkstatt Hauptstraße“ zu erreichen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	Top
Gemeinderat					11. März 2014	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Problembeschreibung/Begründung:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.02.2014 wurde folgender Antrag auf Baugenehmigung beraten:

Der Antragsteller beabsichtigt durch den Ausbau des Dachspitzes (2. DG) einen zusätzlichen Aufenthaltsraum für die Wohnung im Dachgeschoss auf Flurstück Nr. 188/3 (Hauptstraße 137) herzustellen.

Im Einzelnen sind geplant:

Über der bestehenden Dachgaube des Dachgeschosses auf der Westseite eine Gaube (Bestand, Breite 4,90 m) und einen Balkon (4,90 m x 1,70 m) und auf der Ostseite über der bestehenden Dachgaube des Dachgeschosses eine weitere Dachgaube (Breite 6,22 m) zu errichten. Die bestehende Dachgaube im Dachgeschoss soll von ca. 2,75 m auf 6,22 m verbreitert werden. Zusätzlich soll für das Dachgeschoss auf der Ostseite ein Balkon (3,00 m x 2,00 m) im Bereich der geplanten Gaubenverbreiterung angebaut werden.

Planungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Baurechtsbehörde hat auf Nachfrage bestätigt, dass das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist bzw. ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht.

Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass das Vorhaben den gestalterischen Inhalten des geplanten Rahmenkonzeptes, das durch die „Werkstatt Hauptstraße“ gemeinsam mit den Anwohnern der Hauptstraße erarbeitet wird, widerspricht. Ziel der „Werkstatt Hauptstraße“ ist es, gemeinsam mit den Anwohnern einen Rahmenplan für die künftige Gestaltung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Hauptstraße zu erarbeiten. Dies war auch Grundla-

ge des Gemeinderatsbeschlusses zur Vergabe und Durchführung der „Werkstatt Hauptstraße“. Die Verwaltung hat diese Auffassung der Bauherrschaft bei einer Besprechung im Bauamt mitgeteilt. Der Antragsteller hat am darauffolgenden Tag erklärt, dass er den Antrag auf Baugenehmigung aufrecht erhält.

Sinn und Zweck des erforderlichen Einvernehmens durch die Gemeinde gem. § 36 BauGB ist die Prüfung des Vorhabens, ob es mit den geplanten städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmt. Für diese Prüfung hat die Gemeinde ab Eingang des vollständigen Bauantrages 2 Monate Zeit. Die Frist für diese Prüfung läuft am 20.03.2014 ab. Wird eine Stellungnahme nicht abgegeben, gilt das Einvernehmen fiktiv als erteilt und kann nicht mehr zurückgenommen werden. Die 2-Monatsfrist ist auch nicht verlängerbar. Um die Planungshoheit der Gemeinde bzw. des Gemeinderates zu sichern, besteht die Möglichkeit, den Bauantrag gem. § 15 BauGB für 12 Monate zurück zu stellen und innerhalb dieser Zeit die satzungsrechtlichen Regelungen auf den Weg zu bringen (Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Gestaltungssatzung, Erlass einer 2-jährigen Veränderungssperre und der Möglichkeit zur Verlängerung um ein weiteres Jahr).

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.02.2014 wurde der Verwaltungsvorschlag mit 6:5 Stimmen abgelehnt. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Bauvorhaben wurde nicht erteilt. In der weiteren Beratung haben sich einzelne Ausschussmitglieder für eine Beratung im Gesamtgemeinderat ausgesprochen. Dies wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses von Bürgermeister Markus Hollemann zugesagt.


Der Verwaltung ist nicht bekannt, dass im Gemeindegebiet Gauben in dieser Art (übereinander) und Ausführung im Bestand vorhanden sind. Die Schaffung eines Präzedenzfalles sieht die Verwaltung äußerst kritisch und lehnt auch aus diesem Grund die geplante Bebauung ab.

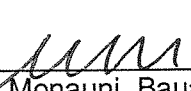
Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass das geplante Vorhaben in Größe und Gestaltung (insbesondere Gauben übereinander und davor liegende Balkone) das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zur „Werkstatt Hauptstraße“ konterkariert bzw. einer städtebaulich geordneten Entwicklung widerspricht.

Haushaltsmittel für einen evtl. Bebauungsplan sind im Haushaltsplan 2014 nicht vorgesehen. Die Frist für die gemeindliche Stellungnahme endet am 20.03.2014. Die Nachbaranhörung endete am 24.02.2014.

Anlagen:

Lageplan
Ansichten
Schnitte
Fotos


Markus Hollemann, Bürgermeister


Helga Monauni, Bauamtsleiterin