

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/424/2023
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	26.07.2023
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	07.08.2023	öffentlich

Umbau Dachgeschoss, Erweiterung Dachgauben und Balkonanbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 6, Horber Str. 18 in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Ionela und Liviu Bagoly.

Für dieses Bauvorhaben wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 20.12.2022 die positive Stellungnahme seitens der Stadtverwaltung Haiterbach an die Baurechtsbehörde Nagold übermittelt. Das Gremium wurde in der Sitzung vom 16.01.2023 hierüber informiert. Seitdem ist die entsprechende Baugenehmigung aktuell noch ausstehend. Dies liegt daran, dass der Architekt die Baurechtsbehörde Nagold um entsprechende Fristverlängerung hinsichtlich der Einholung der erforderlichen Unterschriften bzgl. der Abstandsflächenbaulast gebeten hat. Die Einholung der Unterschriften gestaltete sich aufgrund zwischenzeitlich verstorbener Eigentümer und der damit verbundenen Erbenermittlungen etwas schwierig. Als die erforderlichen Unterschriften zusammengetragen waren stellte sich dann heraus, dass sich zwischenzeitlich gesetzliche Änderungen ergeben haben für die Ermittlung der Vollgeschosse. Durch die Vorlage einer neuen Vollgeschossberechnung des Architekten ergibt sich nun, dass das bestehende Gebäude Horber Str. 18 ein weiteres Vollgeschoss erhält. Das Gebäude soll künftig drei Vollgeschosse haben. Der Bebauungsplan lässt lediglich zwei Vollgeschosse zu. Somit ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die entsprechende Berechnung ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Horber Straße – Salzstetter Straße“, rechtskräftig seit 03.08.1977.

Folgende Befreiung ist erforderlich:

- **Zahl der Vollgeschosse:**

- Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse auf II + DG fest.
- Das Gebäude soll künftig drei Vollgeschosse haben.

Die ursprüngliche Nachbarbeteiligung wurde am 01.12.2022 durch die Stadtverwaltung Haiterbach durchgeführt. Die Frist hiervon endete, nach Berechnung der Verwaltung, bereits mit Ablauf des Tages 04.01.2023.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Baurechtsbehörde Nagold ist die Durchführung einer erneuten Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtkern Haiterbach III. Die Stellungnahme der seitens der Stadt Haiterbach, hinsichtlich des Sanierungsgebietes, beauftragten Firma die STEG Stadtentwicklung GmbH vom 27.01.2023 war positiv ausgefallen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wurde dann am 30.01.2023 erteilt.

Die Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung, rechtskräftig seit 28.06.2023, wird nach Ansicht der Verwaltung entsprechend eingehalten. Ebenso die seit 24.02.1999 rechtskräftige Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach.

Bewertung der Verwaltung:

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Erschließung gesichert. An der ursprünglichen Planung hat sich seither nichts geändert (vor allem die First- und Traufhöhe des Bestandsgebäudes bleibt gleich). Lediglich die Vollgeschossberechnung musste aufgrund gesetzlicher Änderung entsprechend angepasst werden. Im selben Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Befreiung der GFZ-Überschreitung um 325,01m² davon Überschreitung in Vollgeschossen 54,60m² und die Dachgaube außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugenehmigung vom 04.04.2023 erteilt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben, mit der Befreiung, zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Umbau des Dachgeschosses, der Erweiterung der Dachgauben und des Balkonbaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 6, Horber Str. 18 in Haiterbach zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan+Abstandsflächenplan jeweils vom 04.07.2022
Bauzeichnungen jeweils vom 04.07.2022 bzw. 03.08.2022
Vollgeschossberechnung vom 13.07.2023