

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/541/2024  
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	15.02.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	11.03.2024	öffentlich

### Modernisierung des bestehenden Gebäudes und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Nutzungseinheit auf dem Grundstück Flst. Nr. 569/1, Wiesenstr. 37 in Haiterbach-Oberschwandorf - Geänderte Planung

#### Schilderung des Sachverhalts:

Die ursprünglichen Bauunterlagen wurden in der Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses (TSA) am 07.08.2023 behandelt und der nachfolgende mehrheitliche Beschluss hierzu gefasst:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste TSA-Sitzung am 11.09.2023 vertagt. Grund hierfür ist, dass das Gremium der Ansicht ist, dass die eingereichte Vollgeschossberechnung nicht korrekt ist. Das Gremium ist der Ansicht, dass hier die Anrechnung der geplanten Dachgauben fehlerhaft ist bzw. diese nicht vollständig berücksichtigt wurden. Diese Berechnung ist nochmals zu überprüfen. Es soll kein drittes Vollgeschoss entstehen. Eine übersichtliche Darstellung wie beim Bauvorhaben in der Panoramastr. 3 in Haiterbach wäre wünschenswert. Des Weiteren möchte das Gremium gerne wissen, wie viele Wohneinheiten es dann insgesamt im Gebäude geben soll.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf hat den ursprünglichen Bauunterlagen damals zugestimmt gehabt.

Aufgrund des vorher besagten TSA-Beschlusses hat die Baurechtsbehörde Nagold mit Schreiben vom 14.08.2023 die Bauherren entsprechend informiert. Das Schreiben ist dieser Sitzungsvorlage vollständigshalber beigelegt.

Zwischenzeitlich wurden nun entsprechend überarbeitete Bauunterlagen eingereicht.

Bei den Bauherren handelt es sich um Heide Gänßle-Ullrich und Joachim Ullrich GbR.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Hinter dem Berg“, rechtskräftig seit 07.11.1966.

#### **Folgende Befreiung ist erforderlich:**

##### - **Baulinie:**

- Der geplante Balkon im Dachgeschoss befindet sich außerhalb der festgesetzten Baulinie.

Laut Mitteilung der Baurechtsbehörde Nagold vom 30.01.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

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.

Laut den vorliegenden Bauunterlagen sollen sich nach der Umsetzung dieses aktuell geplanten Bauvorhabens im Gesamtgebäude Wiesenstraße 37 dann drei Wohnungen und ein Einlieger befinden.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf wird das Bauvorhaben ebenfalls behandeln. Das Ergebnis hiervon wird dem Gremium am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Die Erschließung ist gesichert.

Beim geplanten Dachgeschossausbau handelt es sich um kein weiteres Vollgeschoss. Eine entsprechende Vollgeschoss-, Aufenthaltsraum- und Bruttorauminhalts-Berechnung ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Der bereits bestehende Balkon im 1. Obergeschoss soll verkleinert werden. An diese Verkleinerung angepasst soll im Dachgeschoss ein identischer Balkon errichtet werden. Beim geplanten Balkon handelt es sich um einen untergeordneten angebauten Gebäudeteil.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben, mit der Befreiung, zugestimmt werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt der Modernisierung des bestehenden Gebäudes und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Nutzungseinheit auf dem Grundstück Flst. Nr. 569/1, Wiesenstr. 37 in Haiterbach-Oberschwandorf, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Oberschwandorf, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

### **Anlagen:**

Lageplan+Abstandsflächenplan jeweils vom 24.05.2023  
Bauzeichnungen+Berechnungen jeweils vom 16.01.2024  
Schreiben Baurechtsbehörde Nagold vom 14.08.2023