

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/642/2024  
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	19.09.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	07.10.2024	öffentlich

### Anbau von Abstellräumen und Überdachung der Terrasse auf dem Grundstück Flst. Nr. 211, Mäuerlesäcker 6 in Haiderbach-Oberschwandorf Antrag auf Baugenehmigung

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei der Bauherrin handelt es sich um Carmen-Eva Krauß.

In der Vergangenheit hat sich das Gremium bereits mehrfach in Sitzungen mit eingereichten Baugesuchen beschäftigt und diese abgelehnt. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung aufzuzeigen inkl. der damit verbundenen Folgen/Konsequenzen für die Grundstückseigentümer. Die Vollendung dieser Ausarbeitung ist noch nicht abgeschlossen.

Die Bauvorlagen von den letzten genehmigten Bauvorhaben auf dem Baugrundstück, aus den Jahren 1966 und 1967, sind dieser Sitzungsvorlage, für das Gremium, beigelegt. Bei der dort vorhandenen Überschreitung der zulässigen Baugrenze/-fensters handelte es sich um einen Öllagertank sowie um einen überdachten Freisitz. Bzgl. dem ursprünglich genehmigten überdachten Freisitz und dem aktuellen Rückbau von diesem ist mit dem erfolgten Rückbau auch die Baugenehmigung erloschen.

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.04.2024 hat das Gremium das Stimmungsbild abgegeben, dass der Wiederaufbau der oben genannten letzten genehmigten Bauvorhaben befürwortet wird sofern sich an der Größe und der Nutzung nichts verändert.

Aufgrund dessen wurde nun dieses Baugesuch eingereicht.

Vollständigkeitshalber hat die Verwaltung dem Gremium zum Vergleich noch die Bauvorlagen des zuletzt abgelehnten Baugesuches dieser Sitzungsvorlage ebenfalls beigelegt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der gültigen Bebauungspläne „Mäuerlesäcker“, rechtskräftig seit 22.12.1967, einschließlich der 1. Änderung hiervon, rechtskräftig seit 27.03.1969.

#### **Folgende Befreiungen sind erforderlich:**

- **Abstand:** Der Abstand der Gebäude von den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 6m betragen.
  - Hier soll der Abstand zum angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 211/1, Mäuerlesäcker 7, an der geringsten Stelle ca. 3,20m betragen.

- **Baugrenze/-fenster:**

- Der geplante Anbau von Abstellräumen und die Überdachung der Terrasse befinden sich komplett außerhalb der zulässigen Baugrenze/des zulässigen Baufensters.

Laut Mitteilung der Baurechtsbehörde Nagold vom 18.09.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf hat das Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 24.09.2024 behandelt und diesem mehrheitlich zugestimmt. Der Ortschaftsrat führt hierzu aus: „Das Einvernehmen wird nur erteilt, da zuvor an gleicher Stelle eine in Größe und Nutzung vergleichbare, genehmigte, Bebauung vorhanden war (wie in der Vorlage beschrieben), des Weiteren weil die Baumaßnahme eine spätere Überplanung des Gebietes Mäuerlesäcker, soweit erkennbar, in keiner Weise einschränkt (ggfls. von der Verwaltung noch zu prüfen). Das Einvernehmen beschränkt sich auf die in der Vorlage beschriebene Bauart und Nutzung. Der Ortschaftsrat besteht darauf, dass die Einhaltung dieser Einschränkung kontrolliert wird.“

**Bewertung der Verwaltung:**

Die Erschließung ist nach Ansicht der Verwaltung für dieses Bauvorhaben nicht erforderlich.

Die Bauherrin erläutert das Bauvorhaben wie folgt:

„Nebenanlage: Überdachung, Anbau an das vorh. Ferienhaus: Dachkonstruktion aus Konstruktionsholz, Holzrahmenkonstruktion mit Holzverschalung als Nachfolge Konstruktion auf vorh. Betonmauer entspr. der Baugenehmigung von 1964.

Neu Stützmauer Betonmauer zur Hangsicherung auf der Ostseite unterhalb der Straße Mäuerlesäcker.“

Nach Ansicht der Verwaltung wurde für die besagte Stützmauer zur Hangsicherung seitens der Baurechtsbehörde Nagold bereits mit Entscheidung vom 08.08.2024 eine Ausnahme erteilt.

Die Verwaltung verweist auf das o. g. Stimmungsbild des Gremiums vom 10.04.2024.

Beim damals genehmigten Bauvorhaben handelte es sich um einen Öllagertank und einen überdachten Freisitz. Beim aktuellen Bauvorhaben handelt es sich um einen Anbau von Abstellräumen und der Überdachung der Terrasse. Nach Berechnung der Verwaltung würde das aktuelle Bauvorhaben um insgesamt ca. 12cm größer werden.

Ggf. ist zusätzlich die Auflage zu machen, dass die Nutzung des Gebäudes nur zu den im Antrag bestimmten Nutzungen erfolgen darf (keine Wohnnutzung). Jede weitergehende Nutzung ist genehmigungspflichtig, eine Genehmigung ist rechtzeitig vor Änderung der Nutzung bei der Baurechtsbehörde zu beantragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss wird um Beratung und entsprechende Beschlussfassung gebeten.

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

**Anlagen:**

Lageplan+Bauzeichnungen jeweils vom 04.01.2024

Berechnung Umbauter Raum + Grundflächen vom 20.08.2024

Bauvorlagen aus den Jahren 1966 und 1967  
Bauvorlagen des letzten Baugesuches aus dem Jahr 2024