

Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentliche Sitzung am Dienstag, 28. März 2023
Vorlage Bauamt	DSNR ATU-2023-005-5f

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr. 2

Beratungsgegenstand:

2023/02 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Umbau best. Doppelhaushälfte, Erstellung eines Zwerchgiebels, Neubau eines Wintergartens
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücknummer	Lautern Lautern 6 2012/1

Entscheidung über die Erklärung des Einvernehmens der Stadt nach § 36 BauGB - Bauvorhaben Lautern 6, Lautern Wipplingen

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Stadt gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-		-		-

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den internen Umbau der bestehenden Doppelhaushälfte, die Erstellung eines Zwerchgiebels und den Neubau eines Wintergartens in Lautern 6 in Lautern.

Bauplanungsrechtliche Prüfung

Das Grundstück befindet sich weder in einem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Innenbereich. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen.

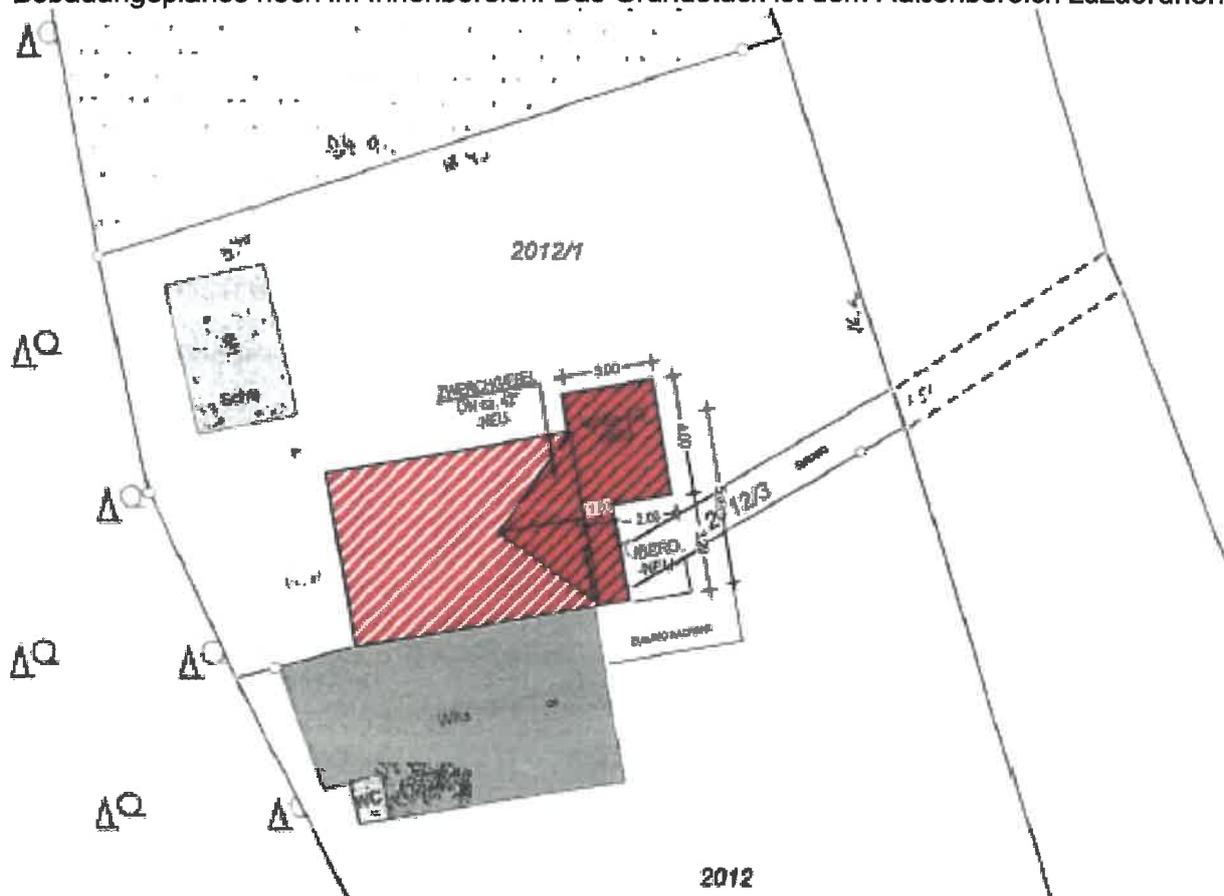


Abb. 1: Überblick Grundstück (Quelle: Eingereichter Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 25.01.2023)

Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Neubaus nach einzelnen Privilegierungstatbeständen unter § 35 Abs. 1 Nr. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). Die Errichtung eines Wintergartens und eines Zwerchgiebels zur Erweiterung der privaten Wohnnutzung ist grundsätzlich kein privilegiertes Vorhaben. Eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist nicht anzunehmen.

Weiterhin können bestandserhaltende Maßnahmen (z.B. Innensanierung) einer bereits genehmigten baulichen Anlage durch den sog. Bestandsschutz zulässig sein. Der Schutz ist jedoch auf das bereits Vorhandene beschränkt. Er bietet keinen Anspruch auf die Zulässigkeit für eine Erweiterung der Anlage. Die Errichtung eines Wintergartens und eines Zwerchgiebels sowie die Erstellung einer neuen Außenwand im Dachgeschoss stellen eine Wohnraumerweiterung dar. Folglich sind die Baumaßnahmen nicht im Rahmen des Bestandsschutzes umsetzbar.

Bauordnungsrechtliche Prüfung

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Kuppenalb, mittlere Flächenalb, Lonetal-Flächenalb“, in der Wasserschutzgebietszone I und II, nahe der Lauter, nahe der Kreisstraße Lautern und nahe des Biotops „Küchenschellenhang“. Weiterhin ist der nach § 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBW) vorgeschriebene Sicherheitsabstand (mindestens 30 m) von Gebäuden zum Wald mit der Bezeichnung „Lauterhalde“ vom bestehenden Gebäude (unter 15 m) nicht eingehalten. Der geplante Wintergarten, der zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen vorgesehen ist, weist ebenfalls einen geringeren Abstand (unter 20 m) auf. Die über den östlichen Teil des Grundstückes führende Wasserleitungen der Stadt und dem Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb sind über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert und werden weiterhin nicht überbaut.

Die Zufahrt ist weder über eine öffentliche Straße noch über eine Baulast gesichert. Zum Grundstück führt ausschließlich ein renovierungsbedürftiger privater Fußgängersteg über die

Lauter. Die Genehmigungsfähigkeit nach dem Bauordnungsrecht (Maß, überbaubare Fläche etc.) ist mangels bauplanungsrechtlichen Grundlage nicht zu beurteilen.

Fazit

Mangels bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen der Stadt nicht zu erteilen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßi g
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei: Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute: -

Verfasser

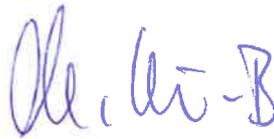


Tietze, Tina
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Angela Matischok
Komm. FB-Leiterin
Bauamt



Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt



Alexander Rist
Erster Beigeordneter
Bauamt



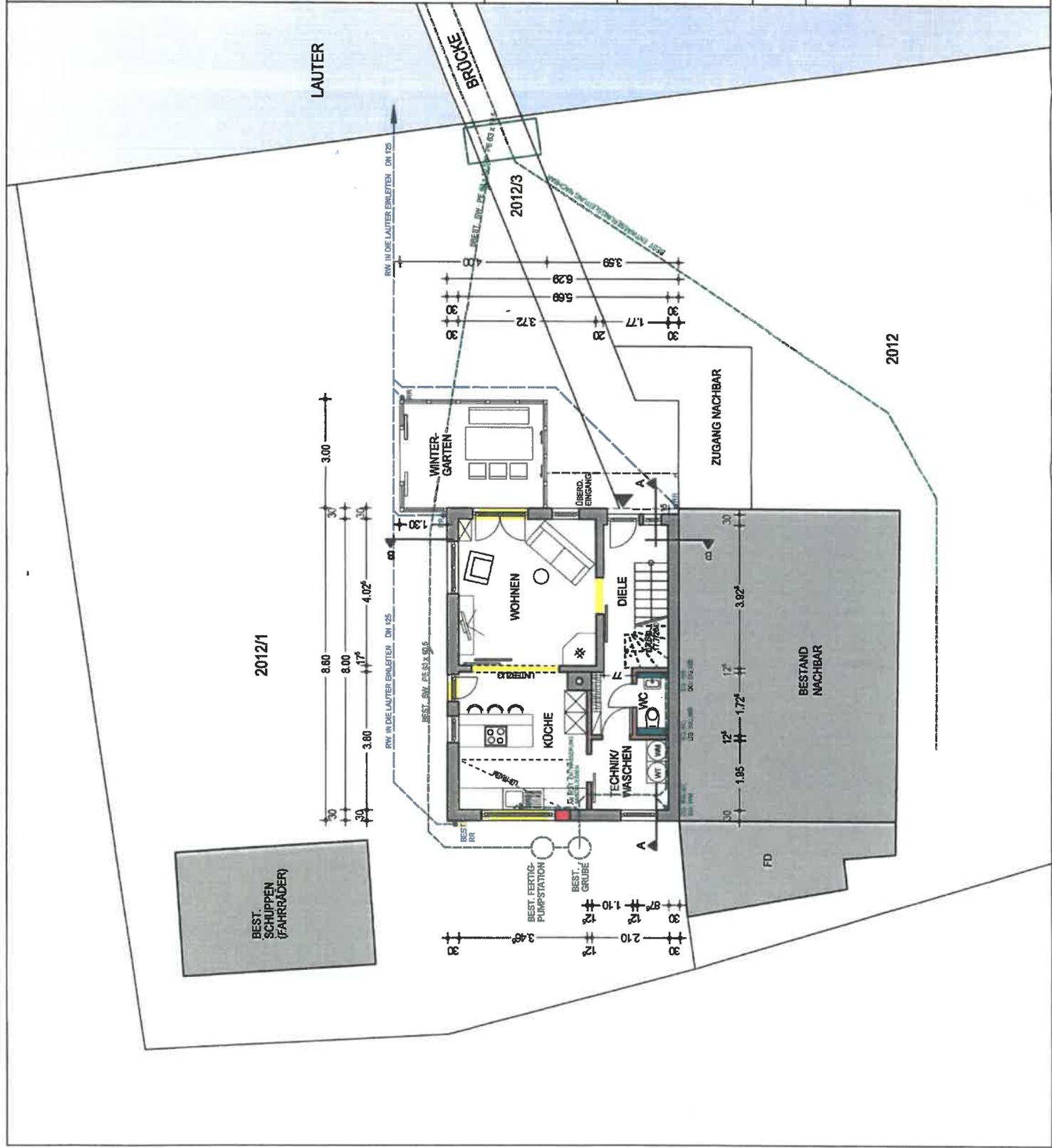
ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPRÜFT WERDEN !

BAUVORHABEN:
UMBAU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWERCHGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 6
FLST.-NR. 2012/1

BAUHERR:
[REDACTED]

PLANZEICHNUNG
ERDGESCHOSS
GEZEICHNET: [REDACTED]
GEÄNDERT: [REDACTED]
25.01.2028
PLANVERFAßER: [REDACTED]

MAßSTAB:
1:100
GEZ:
SM





ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPRÜFT WERDEN !

BAUVORHABEN:
UMBAU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWISCHENGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 8
FLST.-NR. 20121

BAUHERR:



PLANZEICHNUNG: **DACHGESCHOSS**
MAßSTAB: 1:100

GEZEICHNET: GEÄNDERT:
25.01.2013

PLANVERMÄßER:



LAUTER

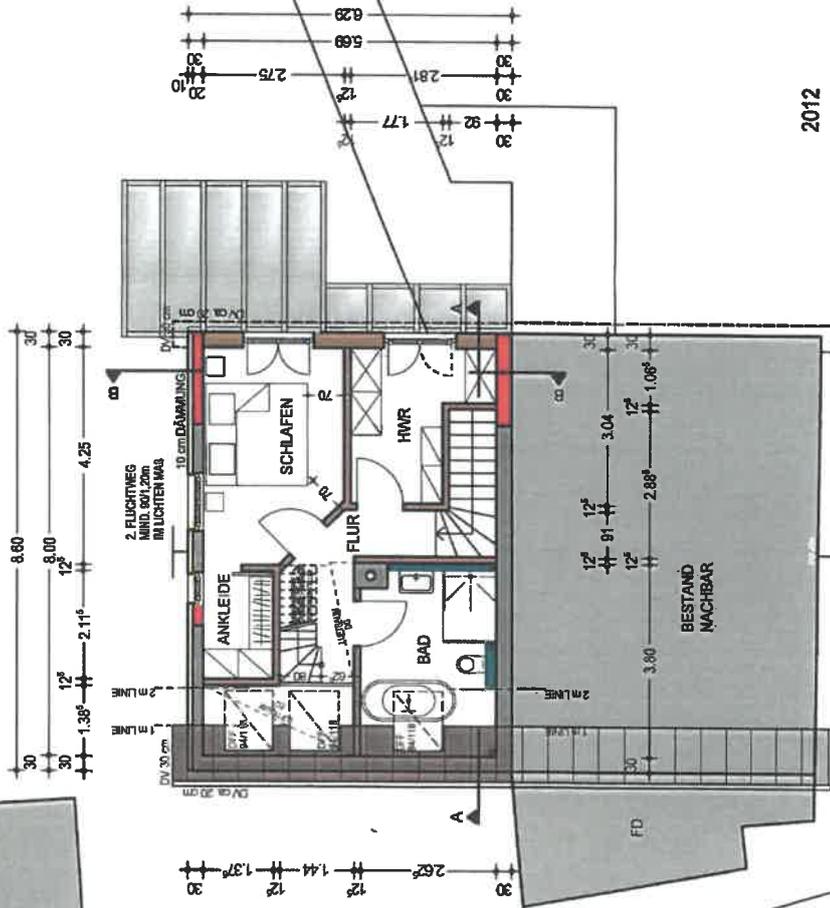
BRÜCKE

2012/3

2012

2012/1

BEST.
SCHUPPEN
(FAHRRÄDER)





ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPÜFT WERDEN !

BAUVORHABEN:
UMBAU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWERCHGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 6
FLST.-NR. 2012/1

BAUHERR:



PLANZEICHNUNG:

DACHSPITZ

MAßSTAB:
1:100

GEZEICHNET:

25.01.2013

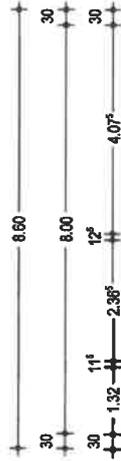
GEÄNDERT:

SM

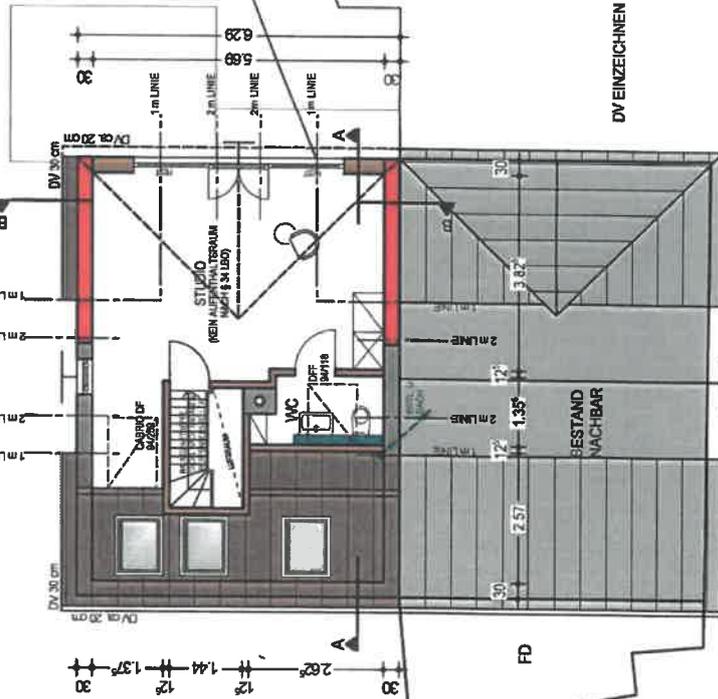
PLANVERFASSER:



2012/1



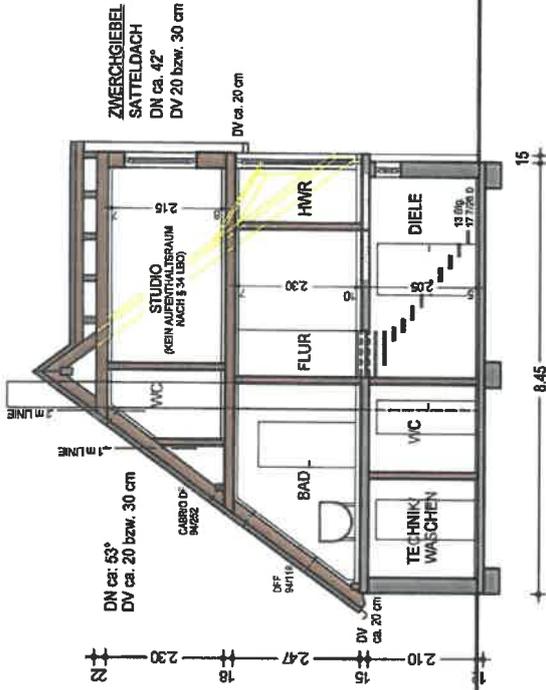
BEST.
SCHUPPEN
(FAHRRÄDER)



DV EINZEICHNEN

2012

FIRSTHÖHE, DACHNEIGUNG & KNIESTOCK
AN BESTEHENDE NACHBARBEBAUUNG ANPASSEN



SCHNITT A-A

ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPRÜFT WERDEN !

BAUVORNABEN:
UMB AU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWERCHGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 6
FLST.-NR. 2012/1

BAUHERR:



Bauherrnachart

PLANZEICHNUNG

SCHNITT

MAßSTAB:

1:100

GEÄNDERT:

SM

GEZEICHNET:

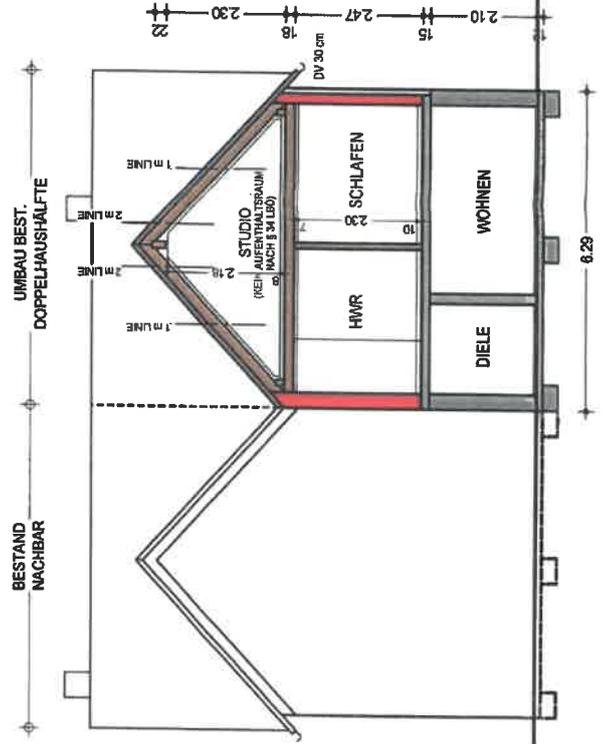
25.01.2023

PLANVERLESSLER:

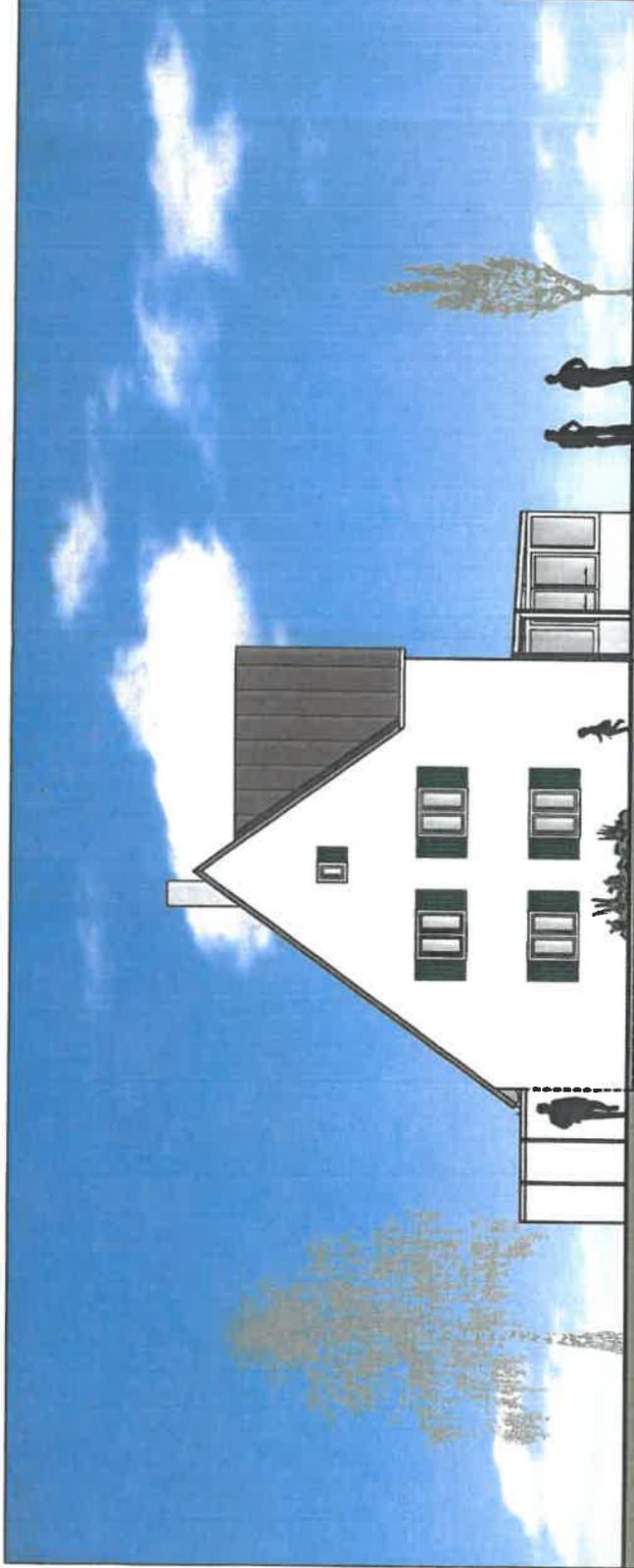


FIRSTHÖHE, DACHNEIGUNG & KNIESTOCK
AN BESTEHENDE NACHBARBEBAUUNG ANPASSEN

ZWERCHGIEBEL
SATTELDACH
DN ca. 42°
DV 20 bzw. 30 cm



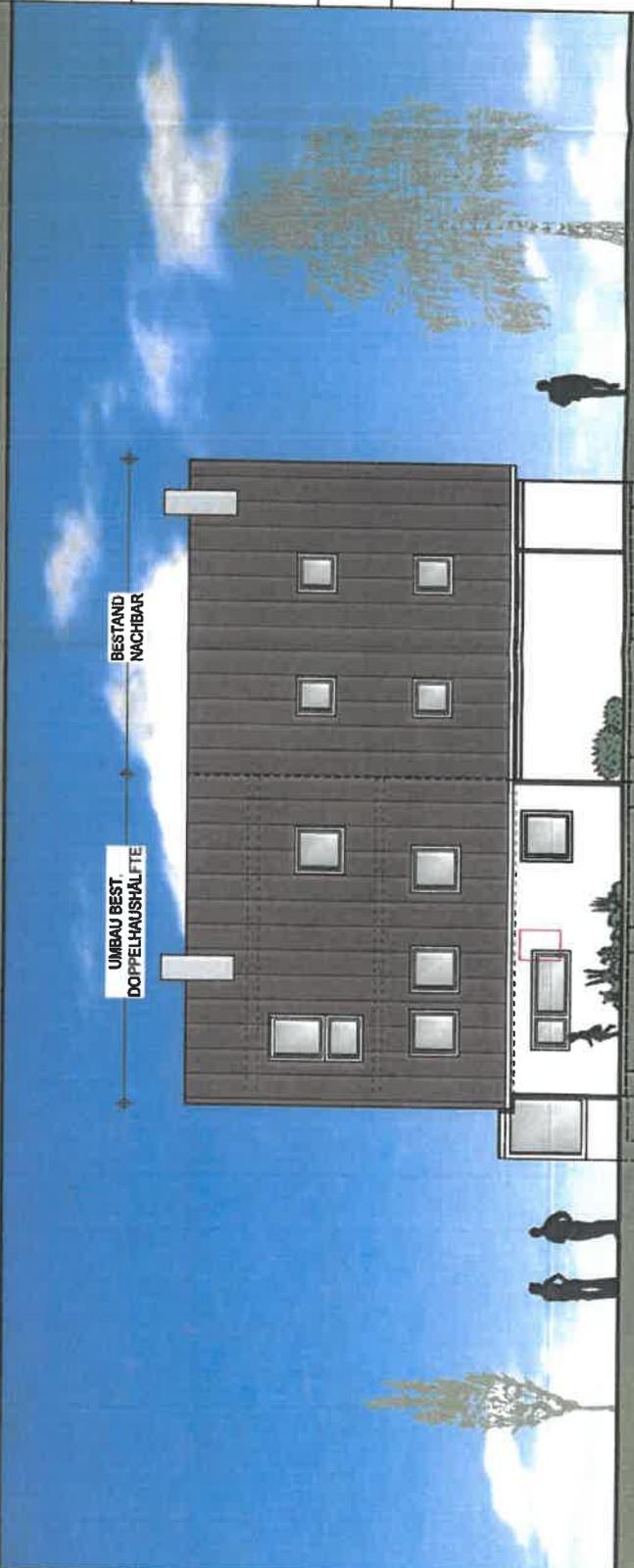
SCHNITT B-B



ANSICHT SÜD

WINTERGARTEN NEU
MIT BETONDÄCKEL

BESTAND
NACHBAR



ANSICHT WEST

UMBAU BEST
DOPPELHAUSHÄLFTE

BESTAND
NACHBAR

ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPRÜFT WERDEN !

BAUVORHABEN:
UMB AU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWISCHENGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 6
FLST.-NR. 20121

BAUHERR:



PLANZEICHNUNG:

ANSICHT SÜD, WEST

MAßSTAB:
1:100

GEZEICHNET:

25.01.2023

GEÄNDERT:

sm

PLANVERFÄßLICH:





ANSICHT NORD

UMBAU BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE

WINTERGARTEN-NEU MIT BETONSTÜCKEL



ANSICHT OST

BESTAND NACHBAR

UMBAU BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE

WINTERGARTEN-NEU MIT BETONSTÜCKEL

ALLE MAßE SIND CA. ANGABEN
UND MÜSSEN VOR ORT
GEPRÜFT WERDEN !

BAUVORHABEN:
UMBAU DER BEST. DOPPELHAUSHÄLFTE,
ERSTELLUNG EINES ZWISCHENGIEBELS
UND NEUBAU EINES WINTERGARTENS
IN 89134 BLAUSTEIN, LAUTERN 6
FLST.-NR. 2012/1

BAUHERR:



BRUNNEN

PLANZEICHNUNG:

ANSICHT NORD, OST

MAßSTAB:
1:100

GEZEICHNET
25.01.2023

GEÄNDERT:

SJM

PLANVERFÄSSER:

