Stadt Schwaigern

B e s c h l u s s v o r l a g e

Amt/Geschäftszeichen	TOP 1.6	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.64		21.01.2019	HA 12/2019

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.02.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Sanierung und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus und Ausbau des Dachgeschosses, Kreuzbergstraße 27, Flst. Nr. 3506 auf der Gemarkung Niederhofen

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☒ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze ~~2,0~~ / 1,5 x 2	„SOLL“ **3**	„IST“ **3**
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl**. 2**
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl.
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zur Sanierung und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus und Ausbau des Dachgeschosses, Kreuzbergstraße 27, Flst. Nr. 3506 auf der Gemarkung Niederhofen wird nach §§ 36 i.V.m. 34 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschluss-vorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Das Einfamilienwohnhaus soll saniert und zum Zweifamilienhaus umgebaut werden. Außerdem ist ein Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Damit das Einfamilienhaus als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, ist es erforderlich, das Dachgeschoss auszubauen. Für den geplanten Wohnraum im Dachgeschoss wird jeweils auf der Nord-/Ost-Seite (2,5 m x 1,5 m) sowie auf der Ost-Seite (2,5 m x 2 m) eine Dachgaube errichtet. Die Wohnung im Obergeschoss erhält einen Balkon und im Dachgeschoss eine Dachterrasse.

Das Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar.

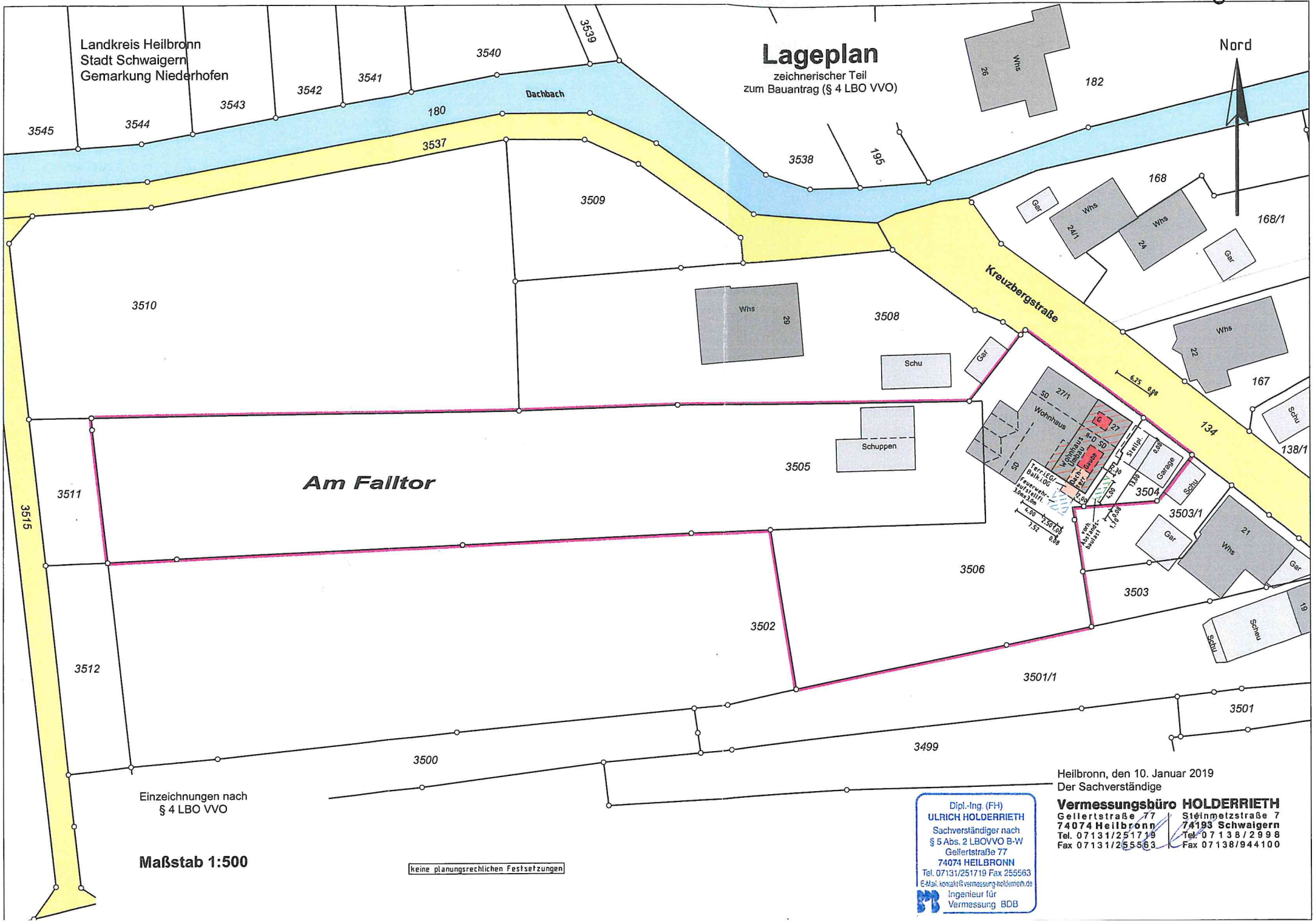
Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 21.01.2019

gez.	gez.	gez.
Silke Schilling	Claus Rehder	Sabine Rotermund
Stadtbauamt	Bauamtsleiter	Bürgermeisterin

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt / Süd-Ostansicht
Anlage 3: Nord-Ostansicht / Süd-Westansicht

Anlage 1



Heilbronn, den 10. Januar 2019
Der Sachverständige

Dipl.-Ing. (FH)
ULRICH HOLDERRIETH
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
Gellertstraße 77
74074 HEILBRONN
Tel. 07131/251719 Fax 255563
E-Mail: kontakt@vermessung-holderrieth.de
Ingenieur für Vermessung BDB

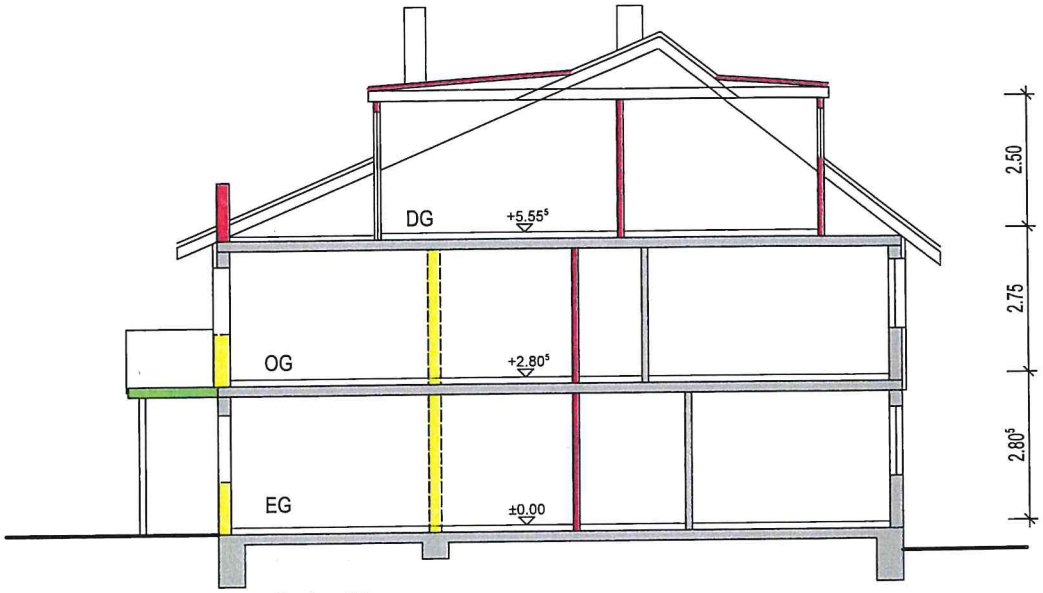
Vermessungsbüro HOLDERRIETH
Gellertstraße 77 | Steinmetzstraße 7
74074 Heilbronn | 74193 Schwaigern
Tel. 07131/251719 | Tel. 07138/2998
Fax 07131/255563 | Fax 07138/944100

Anlage 2

BAUGESUCH

Schnitt +
Süd- Ostansicht

M. 1:100



Schnitt



Süd- Ostansicht

Bauvorhaben
Sanierung und Umbau
Einfamilienwohnhaus zu
Zweifamilienwohnhaus,
Ausbau Dachgeschoss
Kreuzbergstraße 27
74193 Schwaigern-Niederhofen

Bauherr

Dipl. Ing. (FH)
Dietmar Carle
Architekt
Wartbergstraße 17
74226 Nordheim
Tel: 07135 / 12223
Fax: 07135 / 14703
Dietmar.Carle@t-online.de

Dipl.Ing. (FH) Dietmar Carle
Architekt
Wartbergstr. 17 · 74226 Nordheim
Tel. 07135 / 12223 · Fax 14703
e-mail: Dietmar.Carle@t-online.de

Entwurfsverfasser

Bauherr

Niederhofen, 11.12.2018

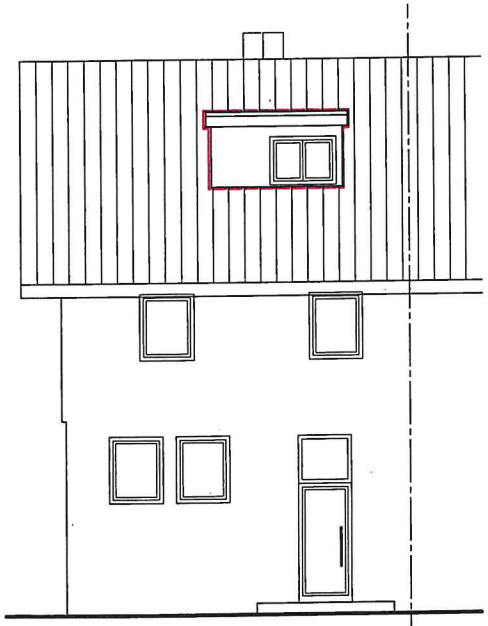
Plan Nr. 04

Anlage 3

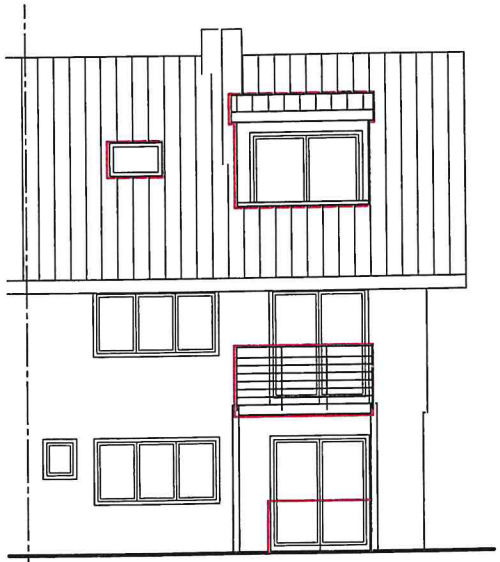
BAUGESUCH

Nord- Ostansicht+
Süd- Westansicht

M. 1:100



Nord- Ostansicht



Süd- Westansicht

Bauvorhaben
Sanierung und Umbau
Einfamilienwohnhaus zu
Zweifamilienwohnhaus,
Ausbau Dachgeschoss
Kreuzbergstraße 27
74193 Schwaigern-Niederhofen

Bauherr

Dipl. Ing. (FH)
Dietmar Carle
Architekt
Wartbergstraße 17
74226 Nordheim
Tel: 07135 / 12223
Fax: 07135 / 14703
Dietmar.Carle@t-online.de

Dipl.Ing. (FH) Dietmar Carle
Architekt
Wartbergstr. 17 · 74226 Nordheim
Tel. 0 71 35 / 12 22 23 · Fax 1 47 03
e-mail: Dietmar.Carle@t-online.de

Entwurfsverfasser

Bauherr

Niederhofen, 11.12.2018

Plan Nr. 05

H/B = 297 / 420 (0,12m²)

Allplan 201