

## Vorlage

Vorlage: 2024/029

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
Verfasser: Mareike Sturhahn

**Sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 der Hauptsatzung der Stadt Bühl sowie Information zum gemeindlichen Einvernehmen über den Neubau eines Dachgeschosses mit Satteldach auf dem Flachdach des bestehenden Gebäudes zur Schaffung einer Wohnung und den Anbau von Balkonen, Hauptstraße 21, 77815 Bühl, F1St.Nr. 61**

Bezugsvorlagen:  
Anlagen:  
Anlage\_Lageplan\_Grundrisse\_Ansichten

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
29.02.2024	Technischer Ausschuss	Entscheidung	öffentlich

### Ziel der Maßnahme/Planung

### Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Neubau eines Dachgeschosses mit Satteldach auf dem Flachdach des bestehenden Gebäudes zur Schaffung einer Wohnung und den Anbau von Balkonen auf Flurstücknummer 61, Hauptstraße 21, 77815 Bühl und nimmt die Information zum gemeindlichen Einvernehmen zur Kenntnis.

### Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

keine

### Klimatische Auswirkungen

keine

### Personelle Auswirkungen

keine

### Sachverhalt

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Südlicher Stadteingang“. Bei dem bestehenden Gebäude Hauptstraße 21 handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach. Zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit soll das Gebäude aufgestockt werden. Geplant ist die Errichtung eines Satteldaches mit Gaube auf dem bestehenden Flachdach zur Unterbringung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss mit darüber liegendem Speicher sowie von Balkonen.

Die zur Genehmigung vorliegende Planung ist das Ergebnis mehrerer Abstimmungs- und Beratungsgespräche mit den zuständigen städtischen Fachabteilungen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Regelungskatalog zum städtebaulichen Rahmenplan „Südlicher Stadteingang“ (i. d. F. vom 19. Februar 2021) qq wie folgt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise:  
Die durch den Regelungskatalog festgelegten Vorgaben verändern sich gegenüber dem Bestandsgebäude nicht.
- Gebäudehöhe und Dachform:  
Der städtebauliche Rahmenplan legt für den betroffenen Straßenabschnitt der Hauptstraße eine Wandhöhe von 8 m sowie als Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von mindestens 35° fest. Die Wandhöhe des Bestandsgebäudes beträgt 9,10 m. Da es sich bei dem Bauvorhaben nicht um einen Neubau sondern um die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes handelt, ist mit der bestehenden Bausubstanz auch in der Höhenentwicklung entsprechend umzugehen.

Durch die geplante Aufstockung des Bestandes mit einem überstehenden Satteldach, entsteht eine gegenüber der bestehenden Wandhöhe (9,10 m) verringerte Traufhöhe von 8,72 m. Zusätzlich wird sich das Erscheinungsbild des Gebäudes durch die Errichtung des Satteldaches maßgeblich verändern; dies wird zu einer weiteren Verringerung der Wandhöhe in der optischen Wahrnehmung in der Ansicht der Hauptstraße beitragen.

Durch die geplante neue Traufhöhe von 8,72 m wird die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes Hauptstraße 19 deutlich unterschritten.

- Freiraumstruktur  
Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die durch den Rahmenplan festgelegten Vorgaben bezüglich der Freiraumstruktur.

Die Errichtung weiterer Balkone steigert die Wohnqualität und steht den städtebaulichen Zielen nicht entgegen.

Die externe Begrünung des im Speichergeschoss entstehenden Flachdaches entspricht den städtebaulichen Zielen.

Insgesamt verbessert das Bauvorhaben durch seine geschickte Gestaltung die städtebauliche Situation entlang der Hauptstraße entsprechend den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes „Sanierungsgebiet Südlicher Stadteingang“.

Durch die Aufstockung des Gebäudes sowie die Errichtung zusätzlicher Balkone ergeben sich bezüglich der planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen geänderte Abstandsflächen, welche sich teilweise mit den Abstandsflächen angrenzender Bestandsgebäude überlappen. Gemäß § 6 LBO können geringere Abstandsflächen zugelassen werden. Nach Prüfung durch die Abteilung Baurecht sind die Kriterien zur Zulassung geringerer Abstandsflächen erfüllt, somit ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.