

<b><u>Beratungsabfolge:</u></b>	<b><u>Datum:</u></b>	<b><u>Sitzungsart:</u></b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.03.2023	öffentlich

**Neubau eines 6-Familienwohnhauses und 7 Stellplätzen, Kirchstraße 22, Flst. 141****Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gem. § 36 i.V.m. § 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

<b><u>Finanzielle Auswirkung:</u></b>	<b><u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Überschreitung:</u></b>	<b><u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Finanzierungsvorschlag:</u></b>	
<b><u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u></b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

**Sachvortrag und Begründung:**

Auf dem Grundstück soll die Möglichkeit einer Neubebauung geprüft werden. Das Grundstück ist momentan mit einem Wohnhaus, einem Schuppen sowie einer sehr großen Scheune im rückwärtigen Bereich bebaut. Als Neubau soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen sowie 7 oberirdische Stellplätze.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Westliche Gartenstraße – Änderung“ vom 19.08.1966. Dieser sieht zur Straße hin eine Straßenbegrenzungslinie, eine Vorgartenfläche sowie eine Baulinie vor. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein großflächiges Bauverbot.

Der Bebauungsplan enthält auch weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Für die Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° vorgesehen. Kniestöcke bis zu 70 cm und Dachaufbauten sind zugelassen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage sollen folgende Fragen abgeklärt werden:

1. Kann der Überschreitung der vorderen Baulinie mit dem Wohnhaus zugestimmt werden? Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht tangiert.

Für die Überschreitung der Baulinie bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das bisherige Wohnhaus liegt bereits in der Vorgartenfläche. Auch in unmittelbarer Umgebung, im

Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Gebäude in Straßennähe bzw. in der unüberbaubaren Fläche errichtet.

Auch für die Kirchstraße ist diese Bauweise charaktertypisch. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

2. Können den First- und Traufhöhen in der vorliegenden Form zugestimmt werden? Die umliegenden Gebäude wurden entsprechend in die Straßenabwicklungen mit aufgenommen.

Die First- und Traufhöhe fügen sich in den (Dach-)Höhenverlauf der Gebäude entlang der Straße ein.

3. Kann den oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Gelände (Bauverbot!) zugestimmt werden? Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Material bzw. mittels Rasenpflastersteine ausgestattet.

Vergleichsfälle im Plangebiet von Baulichen Anlagen in der rückwärtigen Bauverbotszone liegen vor. Es kann mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen.

4. Kann den Abstandsflächen (Mindestabstandsflächen 2,50 m werden eingehalten) zugestimmt werden?

Die Beantwortung dieser Fragestellung liegt in der Zuständigkeit der Unteren Baurechtsbehörde.

5. Kann einer Überschreitung der Geschossflächenzahl zugestimmt werden? Die Grundflächenzahl (0,27), festgesetzt mit 0,4 laut bestehendem Bebauungsplan, wird nicht überschritten.

Derzeit ist in den Planunterlagen keine Überschreitung der Geschossflächenzahl dargestellt. Dies müsste anhand konkreter Planunterlagen beurteilt werden.

6. Kann für die dargestellte Dachneigung, sowie den Dachgauben bzw. Erker in der vorliegenden Form zugestimmt werden? Können mögliche Befreiungen und Ausnahmen in Aussicht gestellt werden?

Die Dachneigung ist im Bebauungsplan mit einem Satteldach von 45° festgeschrieben. Die Dachform und -Neigung des Hauptgebäudes entspricht diesen Vorgaben.

Die dargestellten Dachgauben fügen sich hinsichtlich der Form in die Umgebung ein, Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen anhand der Beantwortung der Einzelfragen zu erteilen.

Anlage: Pläne