

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/153/2017/1

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten;
Heiligenlohstraße 7; Fl.-Nr. 3359/1;
Az.: 2017-894-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	19.09.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 90

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bauvorsatz: Baugrenzenüberschreitung mit der Nord-West-Ecke, 4 Stellplätze außerhalb der Baugrenzen im Vorgarten.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Für das Grundstück wurde am 18.01.2017 ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten in einem 2-geschossigen Baukörper mit ausgebautem Walmdach gestellt. Die erforderlichen Stellplätze sollten in zwei Blöcken mit je 3 Stellplätzen im Vorgarten untergebracht werden, der 7. Stellplatz auf dem ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindlichen Nachbargrundstück.

In der Sitzung am 04.04.2017 wurde das Vorhaben vom Bau- und Werkausschuss in den Baukunstbeirat verwiesen. Entsprechend des Votums des Baukunstbeirates vom 11.05.2017 sollte das Bau- und Dachvolumen verringert und die Stellplätze zugunsten einer begrünten Vorgartenzone an einer Zufahrt gebündelt angeordnet werden.

Für den nun vorliegenden Vorbescheid ohne detaillierte Ansichten und Grundrisse soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Der Antragsteller hat sein Vorhaben entsprechend den Vorschlägen des Baukunstbeirates umgeplant. Der Baukörper wird durch einen zurückgesetzten Zwischenbau in zwei Gebäudeteile mit Einzelhauscharakter gegliedert, das gesamte Bauvolumen dadurch erheblich verringert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde auf sechs reduziert. An einer gemeinsamen Zufahrt werden vier Stellplätze im Vorgarten mit Eingrünung zur Straße und zwei Stellplätze im Zwischenbau untergebracht.

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 90, welcher lediglich die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Wohnschichten (entspricht zwei Vollgeschossen) begrenzt. Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich zunächst nach § 30 BauGB (Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen) und im Weiteren nach den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB:

Das Vorhaben hält die festgesetzte Vorgabe von zwei Vollgeschossen ein, da das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte Baugrenze wird durch die Nord-West-Ecke des Gebäudes im Bereich des Sichtdreiecks geringfügig überschritten. Diese Befreiung kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Belange werden durch die Baugrenzenüberschreitung nicht berührt.

Die Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Anordnung in einem Garagenhof mit nur einer Zufahrt entspricht der planerischen Zielsetzung zur Erhaltung einer begrünnten Vorgartenzone.

Zulässigkeit nach § 34 BauGB:

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren hinsichtlich der Art und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: keine Zustimmung.

Anlagen: Lageplan
Übersichtsplan
Außenanlagenplan
Perspektiven
Protokoll des BKB vom 11.05.2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang