

**Sitzungsvorlage Nr. 1293/2017**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.02.2017	öffentlich

**Formlose Anfrage: Errichtung von drei Doppelwohnhäusern und vier Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Wieslaufstraße 2 - 8, in Oberndorf**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen für die Errichtung von drei Doppelwohnhäusern und vier Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen wird unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:
  - Mit der Garage Nr. 10 ist ein Mindestabstand von einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Alternativ kann ein Carport mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
  - Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen.
  - Mit dem Doppelwohnhaus 5 und 6 ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
  - Für den Entfall der Stellplätze entlang der Falkenstraße sind auf Kosten des Bauherrn auf dem Gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 39 Stellplätze anzulegen. Die Ausführung ist mit der Gemeinde abzustimmen.
2. Wegen den notwendigen Kanal- und Wasseranschlüssen ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.
3. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

## **Sachverhalt**

Es ist beabsichtigt die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Wieslaufstraße 2 – 8 in Oberndorf abzurechen und an deren Stelle vier Reihenhäuser, drei Doppelwohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten.

Die Reihenhäuser haben eine Breite von insgesamt 22,52 m und eine Länge von 11,40 m. Die Doppelwohnhäuser weisen bei einer Breite von jeweils 12,44 m die gleiche Länge auf. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen bei einer Höhe von 9,85 m bzw. 9,89 m geplant und haben ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 °.

Für die Reihenhäuser ist eine Parkierungsfläche mit Garagen und Stellplätzen über eine gemeinsame Zufahrt über die Wieslaufstraße vorgesehen. Die Stellplätze und Garagen für die Doppelwohnhäuser werden direkt über die Wieslaufstraße bzw. die Falkenstraße angefahren.

Nach den Hochwassergefahrenkarten wird ein kleiner Bereich des Grundstücks im Süden bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überflutet. Sofern die Garage Nr. 1 geringfügig diesen Bereich tangiert, ist der erforderliche Retentionsraum auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden folgende Fragen gestellt:

1. Fügt sich das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebung ein?
2. Kann das Grundstück in der Wieslaufstraße 2, 4, 8 mit den Flst. 34, 35, 36 wie planerisch dargestellt bebaut werden:
  - a. Anordnung der Baukörper
  - b. Geschossigkeit (II Vollgeschosse)
3. Ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Dachneigung und Dachform bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Trauf- und Firsthöhe bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist es gewährleistet, dass das Bauvorhaben erschließungsrechtlich über die Wieslaufstraße und Falkenstraße gesichert ist?
7. Die Zufahrt zu den Doppelhaushälften 01 – 04 kollidiert mit den öffentlichen Querparkern an der Falkenstraße. Die Parkplätze müssten für die Erschließung dieser Häuser weichen. Ist dies möglich?
8. Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?
9. Zählt der Stauraum vor der Garage bauplanungsrechtlich als Stellplatz?
10. Ist die Grenzbebauung der Garage Nr. 10 zulässig?

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung ist die Nachverdichtung im Innenbereich zu begrüßen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben 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. Beurteilt nach diesen Grundsätzen wird die geplante Bebauung zulässig sein. Die Fragen 1 – 5 sind somit zu bejahen, sofern mit dem Doppelwohnhaus 5 und 6 ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Darüber hinaus fügen sich die geplanten Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung ein. So weist das Gebäude Wieslaufstraße 10 eine Gesamthöhe von rund 11,50 m und das Gebäude Brunnenplatz 4 eine Gesamthöhe von rund 13,00 m auf.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Für die zusätzlichen Kanal- und Wasseranschlüsse ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Die öffentlichen Stellplätze entlang der Falkenstraße können entfallen, wenn als Ausgleich Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 39 hergestellt werden. Die Ausführung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Nach Entfall der Stellplätze kann diese Fläche verkauft und den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Sofern in jedem Gebäude nur eine Wohneinheit vorgesehen ist, ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend. Der Stauraum vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden.

Mit der Garage Nr. 10 sollte ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan geplante Bebauung

Anlage 3: Ansicht Doppelwohnhaus

Anlage 4: Schnitt Doppelwohnhaus

Anlage 5: Ansichten Doppelwohnhaus