

Sitzungsvorlage Nr. 1608/2018



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.06.2018	öffentlich

Veränderte Ausführung Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Gassenäckerweg 10 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Gassenäckerweg 10 wird hergestellt.
2. Die beiden Garagendächer sind zu begrünen.
3. Mit der Gemeinde ist eine Mehrkostenvereinbarung abzuschließen, sofern neue Kanal- und Wasseranschlüsse erforderlich sind. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist der Gemeinde noch ein Entwässerungsgesuch vorzulegen.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in öffentlicher Sitzung am 13. Januar 2015, Vorlage Nr. 744/2014, das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Gassenäckerweg 10 unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- Die geplante Firsthöhe darf die Firsthöhe des Gebäudes Gassenäckerweg 6 um maximal 0,50 m überschreiten.
- Mit den Garagen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche so weit abzurücken, dass die Gebäudeflucht des Gebäudes Gassenäckerweg 6 eingehalten ist.
- Die Garagendächer sind zu begrünen.
- Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

Das Landratsamt hat am 30. März 2015 den Bauvorbescheid unter Beachtung der Auflagen erteilt.

Im Juli 2015 wurde dann ein entsprechendes Baugesuch wie folgt eingereicht:
Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus und der Schuppen sollen abgebrochen.
Dafür soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten erstellt werden. Im Untergeschoss des Hauses sind vier Garagen und links und rechts des Hauses jeweils eine Flachdachgarage vorgesehen. Des Weiteren sind vor dem Haus acht Stellplätze ausgewiesen. Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze werden damit nachgewiesen.

Das Haus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad. Die Dachgauben auf der Nord- und Südseite haben eine Neigung von 7 Grad. Die Firsthöhe beträgt 302,455 und liegt damit nach der Straßenabwicklung zum Gebäude Gassenackerweg 6 mit einer Firsthöhe von 301,97 unter der bei der Bauvoranfrage geforderten maximalen Überschreitung von 0,50 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Kelterweg“ aus dem Jahr 1955. In dem Bebauungsplan sind die bebaubare Fläche mit festgelegter Baulinie zur Straße hin, die Bauverbotsflächen und die Vorgartenflächen festgelegt. Ansonsten ist das Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung) zu beurteilen.

Das Wohnhaus wird auf der zur Straße hin festgelegten Baulinie erstellt. Mit den davor angeordneten Balkonen wird die Baulinie um 2,50 m überschritten. Im Norden wird die Baugrenze mit dem Gebäude um einen Meter überschritten. Des Weiteren befindet sich der auf der Nordseite geplante Kinderspielplatz ebenfalls auf unüberbaubarer Fläche. Für diese Abweichungen vom Bebauungsplan ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung vom 28.07.2015 hat der Gemeinderat sein Einvernehmen für das Bauvorhaben erteilt. Die Baugenehmigung des Landratsamtes einschließlich der Befreiung bezüglich der Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche durch die Balkone und die Stellplätze auf der Südseite und durch das Wohnhaus mit Dachvorsprung und Kinderspielplatz auf der Nordseite erfolgte am 21.07.2016.

Zwischenzeitlich ist nun ein erneutes Baugesuch „Veränderte Ausführung Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen“ eingegangen.

Die veränderte Ausführung bezieht sich auf

- die Raumaufteilung im Untergeschoss (6 statt 5 Kellerräume)
- die Raumaufteilung im 1. Dachgeschoss (insbesondere Verlegung der Rettungswege von der Ost- auf die Westseite des Dachgeschosses) sowie
- die Anbringung der Balkone im 1. Dachgeschoss (2 Balkone mit je 6,88 m² anstelle eines Balkons mit 17,12 m²)

Stellungnahme der Verwaltung

Auch mit der veränderten Ausführung fügt sich das Mehrfamilienhaus bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Überschreitungen der Baugrenzen sind städtebaulich vertretbar.

Mit der Gemeinde ist eine Mehrkostenvereinbarung abzuschließen, sofern neue Kanal- und Wasseranschlüsse erforderlich sind. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist der Gemeinde noch ein Entwässerungsgesuch vorzulegen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten, 1 Straßenabwicklung