

**Sitzungsvorlage Nr. 1624/2018**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	18.07.2018	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	24.07.2018	öffentlich

**Bauvorbescheid: Neubau eines 9-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen, Hohl-gasse/Heidackerweg in Schlechtbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Erstellung eines 9-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen, Hohl-gasse/Heiderackerweg in Schlechtbach, Flurstücke Nr. 577 und 580 wird in Aussicht gestellt.
2. Mit der Gemeinde ist eine Mehrkostenvereinbarung abzuschließen, sofern ein neuer Kanal- und Wasseranschluss erforderlich ist.
3. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist ein vollständiges Entwässerungsgesuch einzureichen.

**Sachverhalt**

Angefragt wurde, ob auf den Grundstücken Flst.Nr. 577 und 580 in Schlechtbach (Hohl-gasse/Heidackerweg) ein 9-Familien-Wohnhaus mit Tiefgarage und Stellplätzen erstellt werden kann.

Das Wohnhaus ist 11,99 m breit und 15,53 m lang. Das vorgesehene Satteldach hat eine Dachneigung von 44°. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 12,13 m und eine Traufhöhe von 6,36 m.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen sowie mit Abstellräumen, Fahrradstellplätzen und Technikräumen beabsichtigt. Auf der Nord- und Ostseite des Wohnhauses sind des Weiteren jeweils 2 Stellplätze und auf der Westseite ein Stellplatz vorgesehen.

Auf der Ostseite des Gebäudes ist ein 30 m<sup>2</sup> großer Spielplatz geplant. Auf der Südseite des Wohnhauses sind 3 Terrassen vorgesehen. Davon haben 2 Terrassen eine Größe von 6 m<sup>2</sup> und eine Terrasse eine Größe von 7,50 m<sup>2</sup>. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes sind jeweils 3 Wohnungen vorgesehen. Auf der Südseite befinden sich im Ober- und Dachgeschoss jeweils 3 Balkone.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Mit einer Firsthöhe von 12,13 m fügt sich das Gebäude im Vergleich zu den Nachbargebäuden mit Firsthöhen zwischen ca. 8,16 m bis ca. 11,30 auch höhenmäßig in die Umgebung ein.

Mit der Gemeinde ist eine Mehrkostenvereinbarung abzuschließen, sofern ein neuer Kanal- und Wasseranschluss erforderlich ist.

Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist ein vollständiges Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten