

Sitzungsvorlage Nr. 2495/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	13.01.2022	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	18.01.2022	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienhaus mit Tiefgarage, Drexelhofweg 13 in Necklinsberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch der Bestandsgebäude sowie die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst. Nr. 1022, Drexelhofweg 13 in Necklinsberg wird in Aussicht gestellt, sofern die Ausführung mit einem Sattel-, Pult- oder Zeltdach erfolgt.
2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Drexelhofweg 13, ein Einfamilienwohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden kann. Geplant ist dabei, die Bestandsgebäude auf dem Grundstück abzurechen und ein 23 m x 10, 11 m großes neues Einfamilienhaus zu errichten. Das Gebäude ist mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss geplant. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen mit einer Firsthöhe von 6,65 m. Im Untergeschoss ist eine Garage für zwei Fahrzeuge vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entlang der Ostseite des Grundstücks geplant.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Die Bauherrschaft möchte wissen,

1. Ist der geplante Baukörper mit 2 Vollgeschossen und 1 Untergeschoss für den Hauptbaukörper in Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baufeldes planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Ausbildung eines Flachdachs für den Hauptbaukörper möglich?
3. Ist die Ausbildung einer Tiefgarage an dieser Stelle möglich?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Necklinsberg. Diese setzt die Abgrenzung Innenbereich sowie unüberbaubare Grundstücksflächen fest. Auf dem Grundstück ist ein Teilbereich als unüberbaubare Fläche ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 34 des Baugesetzbuches 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Ausführung mit einem Flachdach ist aus städteplanerischer Sicht nicht vorstellbar. Bzgl. der Gebäudehöhe sind die Firshöhen der Nachbarbebauung einzuhalten. Als Dachform ist ein Sattel-, Pult- oder auch ein Zeltdach vorstellbar.

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben inkl. Tiefgarage kann aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden, sofern eine andere Dachform (Sattel-, Pult- oder Zeltdach) zur Ausführung kommt. Seitens der Bauherrschaft wurde im Vorfeld bereits signalisiert, dass auch ein flaches Satteldach vorstellbar wäre. Im Übrigen fügt sich das geplante Vorhaben ein. Dies insbesondere mit Blick auf die geplante Firshöhe (geplant: 6,65 m, Nachbargebäude: 6,30 m).

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan

Schemansicht, Schwarzplan, Schemaansicht, Lageplan