

Sitzungsvorlage Nr. 2607/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	20.07.2022	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.07.2022	öffentlich

Neubau 8-Familien-Wohnhaus, Jakob-Dautel-Straße, Flst. Nr. 130, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit 12 Stellplätzen im EG und 4 offenen Stellplätzen, auf dem Grundstück Jakob-Dautel-Straße, Flst. Nr. 130, in Schlechtbach wird nicht hergestellt.

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Verwaltung bezieht sich hier auf den Grundsatz der Rücksichtnahme.

2. Die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet kann in Aussicht gestellt werden, sofern der verloren gehende Retentionsraum ausgeglichen wird und von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.

Sachverhalt

Beantragt wird der Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit 12 Stellplätzen im EG und 4 offenen Stellplätzen, auf dem Grundstück Jakob-Dautel-Straße, Flst. Nr. 130, in Schlechtbach.

Das Gebäude wird 3-geschoßig beantragt. Das Wohnhaus hat eine Länge von 29,60 m und eine Breite von 18,50 m (Jakob-Dautel-Straße). Auf der Gebäuderückseite wird die

Gesamtlänge durch Rücksprünge unterbrochen. Die Traufhöhen betragen +6,605 m beim Hauptdach und OK Attika +8,65 m. Die Dachneigung von 33° ergibt eine Firsthöhe von +10,50 m ab EFH.

Das Grundstück Jakob-Dautel-Straße, Flst. Nr. 130 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des bebauten Ortsteils und die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Hiernach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte wird das Grundstück bei einem fünfzigjährigen Hochwasser (HQ 50) überschwemmt. Nach §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach BauGB. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Verwaltung bezieht sich hier auf den Grundsatz der Rücksichtnahme.

Außerdem könnte dem Vorhaben nur zugestimmt werden, sofern der verloren gehende Retentionsraum ausgeglichen wird und die Bestimmungen der Wasserbehörde eingehalten werden.

Die Amtsleitung hat das gemeinsame Gespräch mit dem Bauträger gesucht, dieser besteht auf die Einreichung des Bauantrags in unveränderter Ausführung.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 1a, Abstandsflächenplan

Anlage 2, Ansicht Nord

Anlage 3, Ansicht Ost

Anlage 4, Ansicht Süd

Anlage 4a, Ansicht Süd

Anlage 5, Ansicht West

Anlage 6, Schnitte