

## Sitzungsvorlage Nr. 0291/2024

|                            |                                         |               |               |
|----------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt                                  |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b>                          | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Anhörung                   | Ortschaftsrat Schlechtbach              | 06.05.2024    | öffentlich    |
| Entscheidung               | Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt | 07.05.2024    | öffentlich    |

### **Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im EG, Untere Straße 20, Flst. Nr. 85/3, in Schlechtbach**

#### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage im EG auf dem Grundstück Untere Straße 20, Flst. Nr. 85/3, in Schlechtbach wird in Aussicht gestellt, sofern von der Flachdachausführung abgesehen wird.

Dieser kann nicht zugestimmt werden, weil es in der näheren Umgebung bislang keine derartigen Dachformen gibt.

#### **Sachverhalt**

Es handelt sich um eine Bauvoranfrage. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage im EG auf dem Grundstück Untere Straße 20, Flst. Nr. 85/3, in Schlechtbach.

Das Gebäude soll im Erdgeschoss 8,016 m breit und 9,00 m lang sein. Nordostseitig soll ein Zugangsbereich von 2,50 m x 2,274 m als Anbau errichtet werden.

Im Obergeschoss reduziert sich der Grundriss auf 8,036 m x 8,703 m. Weiter wird im Obergeschoss über die ganze Gebäudebreite ein Balkon errichtet, welcher eine Tiefe von 2,49 m haben soll.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. 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 den Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Grundstück im HQ extrem-Bereich. Für Bauvorhaben in Risikogebieten ist keine gesonderte wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Die untere Wasserbehörde muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, sofern eine Dachform gewählt wird, welche sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In mittelbarer Umgebung gibt es keine Wohngebäude mit Flachdach.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansicht Nord

Anlage 3, Ansicht Ost

Anlage 4, Ansicht Süd

Anlage 5, Ansicht West

Anlage 6, Schnitt