

Sitzungsvorlage Nr. 0744/2014



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.01.2015	öffentlich

Bauvoranfrage: Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Gassenäckerweg 10 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Gassenäckerweg 10 in Oberndorf wird unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:
 - die geplante Firsthöhe darf die Firsthöhe des Gebäudes Gassenäckerweg 6 nur um maximal 0,50 m überschreiten;
 - mit den Garagen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche soweit abzurücken, dass die Gebäudeflucht des Gebäudes Gassenäckerweg 6 eingehalten ist;
 - die Garagendächer sind zu begrünen und
 - die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen (bei Wohnungen zwischen 40 – 70 m² 1,5 Stellplätze, größer 70 m² 2 Stellplätze)
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von dem Gebäude entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Gassenäckerweg 10 nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten mit dazugehörigen Garagen erstellt werden kann. Das Mehrfamilienwohnhaus ist dreigeschossig mit einer Breite von 17,49 m und einer Länge von 12,00 m geplant. Zur Straßenseite sind Terrassen und Balkone geplant. Auf beiden Seiten sind Dachgauben mit einer Dachneigung von 7 ° vorgesehen, das Hauptdach selbst erhält eine Dachneigung von 35°. Das Gebäude ist mit

einer Gesamthöhe von 13,865 m geplant. Die zur Straße angeordneten Garagen sollen mit einem begrünten bzw. geschottertem Flachdach ausgeführt werden. Zwei Garagen sind direkt über den Gassenäckerweg anfahrbar, vier weitere sind über eine gemeinsame Hoffläche seitlich anfahrbar. Die Garagen sind dabei direkt an bzw. nur mit einem geringen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 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). Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre.

Folgende Punkte sollten im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden:

- Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig?
- Ist das Bauvorhaben baurechtlich zulässig?
- Ist die Anzahl der Wohnungen genehmigungsfähig?
- Ist die Lösung der Garagen und Stellplätze so zulässig?
- Ist die Gestaltung so gewünscht und fügt sich das Gebäude nach Ansicht der Gemeinde ein?

Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Kelterweg“ aus dem Jahre 1955, in dem lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Bebauung durch eine Baulinie und ansonsten die unüberbaubare Fläche durch Vorgartenfläche und Bauverbot festgesetzt sind. Die übrige baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Stellungnahme der Verwaltung

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren die Forderung nach einer Innenentwicklung immer stärker in den Vordergrund rückte wird die Nachverdichtung des Grundstückes mit der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses grundsätzlich begrüßt. Die Baulinie wird mit den Terrassen und Balkonen sowie mit den Garagen komplett überschritten. Im Norden ragt das Gebäude um rund zwei Meter in die Bauverbotsfläche. Die Baulinienüberschreitung mit den Terrassen und Balkonen sowie die Inanspruchnahme von Bauverbotsfläche im Norden mit dem Gebäude sind städtebaulich vertretbar. Einer Überschreitung der Baulinie mit den Garagen sollte allerdings nicht in dem geplanten Umfang zugestimmt werden. Mit den Garagen sollte zumindest soweit von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, dass die Gebäudeflucht des Gebäudes Gassenäckerweg 6 eingehalten wird.

Die Anzahl der Wohnungen ist grundsätzlich vorstellbar, wenn die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der derzeitigen Größe der Wohnungen sind 12 Stellplätze nachzuweisen, so dass die Garagen grundsätzlich neu angeordnet werden müssen. Die Garagendächer sind zu begrünen.

Im Übrigen muss sich das Gebäude bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Ausweislich der Straßenabwicklung überschreitet das geplante Gebäude die Frishöhen der Nachbargebäude deutlich. Einer Überschreitung sollte aus städtebaulichen Gründen maximal um bis zu 0,50 m gegenüber dem Gebäude Gassenäckerweg 6 zugestimmt werden.

Anlage/n:
1 Lageplan + 1 Schnitt + 4 Ansichten + 1 Straßenabwicklung