

Sitzungsvorlage Nr. 0907/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	28.07.2015	öffentlich

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen,
Gassenäckerweg 10 in Oberndorf**

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Gassenäckerweg 10 wird hergestellt.
2. Die beiden Garagendächer sind zu begrünen.
3. Ein Entwässerungsplan ist der Gemeinde noch vorzulegen.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in öffentlicher Sitzung am 13. Januar 2015, Vorlage Nr. 744/2014, das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Gassenäckerweg 10 unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- Die geplante Firsthöhe darf die Firsthöhe des Gebäudes Gassenäckerweg 6 um maximal 0,50 m überschreiten.
- Mit den Garagen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche so weit abzurücken, dass die Gebäudeflucht des Gebäudes Gassenäckerweg 6 eingehalten ist.
- Die Garagendächer sind zu begrünen.
- Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

Das Landratsamt hat am 30. März 2015 den Bauvorbescheid unter Beachtung der Auflagen erteilt. Inzwischen liegt das Baugesuch vor.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus und der Schuppen werden abgebrochen. Dafür soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten erstellt werden. Im Unterge-

schoß des Hauses sind vier Garagen und links und rechts des Hauses jeweils eine Flachdachgarage vorgesehen. Des Weiteren sind vor dem Haus acht Stellplätze ausgewiesen. Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze werden damit nachgewiesen.

Das Haus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad. Die Dachgauben auf der Nord- und Südseite haben eine Neigung von 7 Grad. Die Firsthöhe beträgt 302,455 und liegt damit nach der Straßenabwicklung zum Gebäude Gassenackerweg 6 mit einer Firsthöhe von 301,97 unter der bei der Bauvoranfrage geforderten maximalen Überschreitung von 0,50 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Kelterweg“ aus dem Jahr 1955. In dem Bebauungsplan sind die bebaubare Fläche mit festgelegter Baulinie zur Straße hin, die Bauverbotsflächen und die Vorgartenflächen festgelegt. Ansonsten ist das Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung) zu beurteilen.

Das Wohnhaus wird auf der zur Straße hin festgelegten Baulinie erstellt. Mit den davor angeordneten Balkonen wird die Baulinie um 2,50 m überschritten. Im Norden wird die Baugrenze mit dem Gebäude um einen Meter überschritten.

Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen nicht dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um einen Meter wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage die Befreiung erteilt. Mit den Garagen wird nun die Baulinie eingehalten. Die Überschreitung mit den Balkonen sowie den Stellplätzen ist städtebaulich vertretbar.

Im Übrigen fügt sich das Mehrfamilienhaus bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Insbesondere wurde die Firsthöhe entsprechend den Vorgaben aus dem Bauvorbescheid reduziert. Die beiden Garagendächer sollten begrünt werden. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Ein Entwässerungsplan ist der Gemeinde noch vorzulegen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Straßenabwicklung, 1 Schnitt, 4 Ansichten