

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

TOP 1

zur Sitzung am: 19.01.2021

geplant ist: Erweiterung des best. Lagergebäudes, Anbau einer Tiefgarage
 Aufbau von Wohnungen auf best. Werkstatt/Lagergebäude
 auf dem Flurst. Nr.: 11/1
 der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angreneranhörung		X
Einwände von Angrenzern		X
Baulast	X	
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)		X
Innenbereich (§ 34 BauGB)	X	
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der hier vorliegende Antrag umfasst die Erweiterung des bestehenden Lagergebäudes, Anbau einer Tiefgarage sowie den Aufbau von Wohnungen auf die bestehende Werkstatt.

Es handelt sich hierbei um die Errichtung eines Gebäudes der Gebäudeklasse 3 gem. § 2 (4) LBO. Das geplante Gebäude wird in dreigeschossiger Bauweise mit einem Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 27 Grad geplant wobei die angegebene Firsthöhe 12,82 m

(312,30) und die angegebene Traufhöhe 7,47 m (306,95m) beträgt. Insgesamt entstehen 12 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 919,22 m². Die Nutzfläche im EG für Lager, Werkstatt, WC-Anlagen und Heizungsraum beträgt insgesamt 452,36 m². Die Tiefgarage bietet Platz für 5 Fahrzeuge sowie für Fahrräder und Kinderwagen. Auf dem Grundstück selbst werden weitere 8 Stellplätze ausgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze ist damit ausreichend vorhanden.

Das vorliegende Baugesuch liegt innerhalb der Abrundungssatzung „Östlich der Dorfstraße“ und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bisher hatten sich die vorangegangenen Planungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebungsbebauung eingefügt und war somit nicht genehmigungsfähig gem. § 34 BauGB (Traufhöhe und Dachform).

Die hier vorliegende Planung mit geringerer Traufhöhe und Krüppelwalmdach fügt sich nun nach § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen. Gründe für eine Versagung des Gemeindlichen Einvernehmens liegen nicht vor.
