

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 3

zur Sitzung am: 26.01.2022

geplant ist: Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 auf dem Flurst. Nr.: 498
 der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angreneranhörung		X
Einwände von Angrenzern		
Baulast <i>vorhanden</i>	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:

Beantragt ist eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 52 LBO für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB und damit im unbeplanten Innenbereich.

Geplant ist das bestehende Gebäude vollständig abzurechen und durch das hier geplante Mehrfamilienwohnhaus zu ersetzen.

Ein Antrag auf Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt separat.

Geplant ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 16 Wohnungen. Alle Wohnungen sollen vermietet werden. Die vorgeschriebene Anzahl an Kfz-Stellplätzen (16) werden auf dem Grundstück ausgewiesen (östlich an der Dorfstraße und westlich im rückwärtigen Grundstücksbereich). 32 Fahrradstellplätze werden in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Die Trauf- und Firsthöhe wurde der umliegenden Bebauung und dem vorhandenen Altbau angepasst. Die Firsthöhe beträgt 12,09 m.

Das Mehrfamilienwohnhaus hat die Außenabmessungen 27,14 m auf 10,70 m und wird in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss geplant. Es wurde zudem die Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 40° gewählt. Es handelt sich bei dem geplanten Gebäude um einen Winkelbau – ähnlich wie das Bestandsgebäude – mit ausreichend Abstand zur angrenzenden Bebauung.

Der Antragsteller realisiert mit dieser Planung einen ausgewogenen Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen um damit möglichst viele unterschiedliche Mietergruppen anzusprechen. 6 der geplanten Mietwohnungen werden gem. § 35 LBO barrierefrei ausgeführt.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind dann 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Kriterien des § 34 (1) BauGB werden aus Sicht der Verwaltung vollumfänglich erfüllt. Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird durch das geplante Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss dem Bauvorhaben das Gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
