

## Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

### TOP 1

zur Sitzung am: 30.06.2020

geplant ist: Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mit Scheune und  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
auf dem Flurst. Nr.: 118/2  
der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich

### Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		X
Einwände von Angrenzern		
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:

Geplant ist der Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mit Scheune und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses. Das neugeplante Mehrfamilienhaus hat die Außenabmessungen 20,00 m auf 11,18 m mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40 Grad sowie einer Firsthöhe von 11,02 m.

In Richtung Nordosten wird das geplante Wohnhaus mit zwei Dachgauben von jeweils 8,01 m Länge geplant sowie einem Pultdach mit einer Neigung von 20 Grad.

In Richtung Südwesten wird eine Dachgaube mit einer Gesamtlänge von 18,47 m und ebenfalls einem Pultdach sowie einer Dachneigung von 20 Grad geplant.

Die drei Dachgauben erreichen eine Traufhöhe von 8,25 m.

Von Nordwesten und Südosten werden die entstehenden 7 Wohnungen jeweils mit einem Balkon versehen.

Die 8 Stellplätze werden fast auf der gesamten Grundstücksbreite von der Dorfstraße her ausgewiesen. Ein Kinderspielfeld und ein Unterstand für Fahrräder werden im Südosten geplant. Die Außenabmessungen des Fahrradunterstands betragen 6,20 m auf 2,60 m.

Festzuhalten ist, dass die geplante Firsthöhe zwischen der Bahnhofstraße 12 und 16 liegt und damit nicht zu beanstanden ist. Des Weiteren lässt sich feststellen, dass bereits bei dem bestehenden Gebäude die Firstlinie nicht straßenparallel verläuft und damit ebenfalls nicht beanstandet werden kann. Die überbaute Fläche beträgt 880 qm. Hausnummer 10 hat eine überbaute Fläche von 798 qm und Hausnummer 16 von 710 qm (mit Betriebsgebäude). Rechnerisch betrachtet liegt das hier geplante Bauvorhaben nicht weit entfernt von Hausnummer 10.

Die Geschossigkeit ist aufgrund des Dachaufbaus dreigeschossig. Die Geschossigkeit bei Hausnummer 12, 14 und 16 ist zur Straße hin zweigeschossig um rückwärtigen Bereich vielleicht auch als dreigeschossig einzustufen.

Das Anwesen befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie 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. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Außerdem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung kann dem Technischen Ausschuss kein eindeutiger Beschlussvorschlag unterbreitet werden. Ob sich das Gebäude hinsichtlich der überbauten Fläche und der Dreigeschossigkeit tatsächlich einfügt möge der Technische Ausschuss diskutieren und eine Entscheidung hinsichtlich der Erteilung oder der Versagung des Gemeindlichen Einvernehmens treffen.

---