



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0007)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	13.02.2017

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch nicht erteilt.

Sachverhalt:

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Die Bauherren beantragen die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurück versetztes Dachgeschoss mit Flachdach und zwei Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadeweg 2 (Flst.Nr. 1438/1). Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (4 Garagen im vorderen Teil des EG's und 4 Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m². Nach den Berechnungen des Lageplanfertigers beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf ca. 0,4 für das Hauptgebäude, auf ca. 0,68 für das Hauptgebäude mitsamt den Nebenanlagen.

Das Baugrundstück befindet sich allerdings nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden können, aber grundlegend in diesem Bereich nicht bindend sind.

Es liegen seitens aller 4 Nachbarn schriftliche Einwendungen gegen das geplante Vorhaben vor. Dabei werden unter anderem folgende Einwände herausgestellt:

- Überdimensionale Größe
- Massive Bebauung (kastenartig), Bauweise
- Beschattung des Nachbargrundstücks
- Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung und Ortsbild ein
- 4-Familienhaus (mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen).

Seitens des Ordnungsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nachweisung der Stellplätze auf dem Grundstück.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Allerdings sind dies ausschließlich Satteldächer.

Nach den eingegangenen Nachbareinwendungen wurde ein Gespräch mit dem Bauherr Herrn Kirchner und dem Planer geführt, in der seitens der Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung dieses Aspektes und der massiv geplanten und für dieses Carré untypischen Bauweise eine ablehnende Haltung signalisiert wurde. Allerdings konnten Bauherr und Planer von Planungsänderungen (evtl. Größe, Verkleinerung von 4 auf 3 Wohneinheiten) nicht überzeugt werden, sodass der Bauantrag zur Entscheidung kommen soll. Es bleibt noch zu erwähnen, dass die Gemeindeverwaltung vor Eingang des Bauantrages leider keine Einsichtnahme in die Planungsunterlagen hatte, ob sich das geplante Bauvorhaben in eine Umgebungsbebauung anpassen könne.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben nicht der Eigenart der näheren Umgebung an.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss