

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	29.11.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen und Errichtung von Gaupen am Bestandsgebäude auf dem Flurst. Nr. 159, Bussenstraße 3

Planung

- Wohn- und Bürogebäude (Bestandsgebäude)
 - Grundmaße: ca. 25,27 m auf 14,27 m (unverändert)
 - Aufbau von jeweils zwei Gaupen an der Nord- und Südseite
 - Westliche Gaupen: Breite 6,10 m, Flachdach
 - Östliche Gaupen: Breite 8,60 m, Flachdach
 - Errichtung von zusätzlichen Balkonen an der Südseite
- Errichtung Mehrfamilienhaus als Anbau an die Westseite des Bestandsgebäudes
 - Maße: 10 m x 14,5 m
 - 5 Wohneinheiten
 - Satteldach, DN 25°
 - Erdgeschoss: Nutzung als Parkgeschoss mit 8 Stellplätzen

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Ist der Bau eines 5-Familienhauses unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Umgebungsbebauung möglich?
2. Ist der Bau der Gaupen an der Süd- und Nordseite unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften möglich?

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 34 Abs.1 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.

Zu Frage 1: Ist der Bau eines 5-Familienhauses unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Umgebungsbebauung möglich? Von Seiten des Stadtbauamtes wird der Bau eines 5-Familienhauses unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Umgebungsbebauung als genehmigungsfähig erachtet.

Es wird angeregt, dass die Wandhöhe beim Neubau (hellgraue Fläche, 10,20 m über Boden) nicht so hoch als Brüstung für einen Balkon in Erscheinung tritt und sich weiter nach unten orientiert, an der Traufhöhe des Bestandsgebäudes.

Zu Frage 2: Ist der Bau der Gaupen an der Süd- und Nordseite unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften möglich? Von Seiten des Stadtbauamtes werden Gaupen in der Größe der vorliegenden Planskizze als genehmigungsfähig erachtet. Jedoch sind die Abstände der Dachgaupen zu den Ortsgängen mit einem Mindestabstand von 1,50 m anzuordnen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß dem § 34 zu und beantwortet die zwei Fragen mit „Ja“. Die Wandhöhe am Neubau ist mit der Traufhöhe des Bestandsgebäudes in Einklang zu bringen. Die Dachgaupen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang herzustellen.

Anlage

Bussenstraße 3 - TA 29-11-2022