

Federführung: Bauamt	Datum: 23.09.2019
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.10.2019	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Einvernehmen zu Bauanträgen
- Neubau eines Mehrfamilienhauses
- Gartenstraße 2 (Flst. Nr. 3547/1)

Sachverhalt:

Die Bauantragsteller planen die Errichtung eines unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und vier Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Gartenstr. 2. Voraussetzung für den Neubau ist der bereits zur Kenntnis gegebene Abbruch der vorhandenen Bebauung.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, womit die Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, also danach zu beurteilen ist, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im Erd- und Obergeschoss sollen jeweils eine Wohnung, im zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss zwei Wohnungen entstehen. Die Firsthöhe beträgt fast 11 m und überragt damit die Nachbargebäude (Seestr. 5 und 9) um etwa einen halben Meter, was jedoch aufgrund der Länge der drei Gebäude mit dem Ortsbild zu vereinbaren ist, da der Eindruck eines „Überragens“ des Nachbarn dadurch gemindert wird.

Das Dach wird als Satteldach mit einer Neigung von 40° sowie beidseitig mit zwei Dachgauben (Neigung jeweils 20°) ausgeführt. Die Dachneigung der Nachbargebäude beträgt jeweils 35°. Hier wäre eine Reduzierung wünschenswert, zumal dies zu keiner Reduzierung der Wohnfläche führen würde.

Bezüglich der Dachgauben auf der nördlichen und südlichen Gebäudeseite ist jedoch kritisch anzumerken, dass First und Traufe jeweils selbst ca. 65 % der First- und Trauflänge des gesamten Daches einnehmen und damit das Erscheinungsbild deutlich bestimmen. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes wurden von den gemeindlichen Gremien bislang strikt nur Gauben bis zu einer Länge von 50 % zugelassen. Außnahmen stellten ausschließlich Sonderfälle, wie z. B. schmale Reihenhausdächer dar. In Bezug auf einen Neubau sind auch keine Außnahmen vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 3a BauGB zulässig. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, an der bisherigen Beschlusspraxis, Gauben auf maximal 50% der gesamten Dachlänge zu beschränken, festzuhalten.

Mit der Anzahl der Stellplätze wird das gesetzliche Soll (ein Pkw-Stellplatz je Wohnung) erfüllt. Das Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben das Einvernehmen mit Blick auf die deutliche Überlänge der Gauben nicht zu erteilen. Es wird jedoch empfohlen, den Bauherren zu signalisieren, dass bei einer Reduzierung der Gaubenlänge auf maximal die Hälfte der Gesamtdachlänge und ggf. einer Reduzierung der Dachneigung das Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nach § 36 Abs. 2 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zu versagen. Es wird jedoch das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Baugesuch in Aussicht gestellt, wenn die Länge der Dachgauben auf höchstens 50 % der Firstlänge reduziert wird.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 15.10.2019, Vorlage 165/2019 (Abbruch im Kenntnissgabeverfahren)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitt