

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Büro des Bürgermeisters	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 07.04.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ortschaftsrat Roßwälden	05.05.2022	öffentlich	/ /
Ausschuss für Technik und Umwelt	10.05.2022	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 903/2 und 903/3, Mahdweg 29 und 29/1 in Ebersbach-Roßwälden

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input checked="" type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan: „Mahd – Brühl“
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben

<input type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, zuzustimmen .
<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, nicht zuzustimmen .

Begründung:

Mit dieser Bauvoranfrage soll lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von 6 Mehrfamilienhäusern im Grundrissformat von je 15 x 25 m in Zweigeschossiger Bauweise + Dachgeschoss geklärt werden. Die Gebäude sind mit Satteldach vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält außer der Festsetzung eines Mischgebietes, der Zahl der Vollgeschosse (2) und der Grundflächenzahl 0,4 für diese Fläche keine weitergehenden Festsetzungen.

Die Prüfung anhand der Grundstücksgröße und der Festsetzungen hat ergeben, dass sich die Gebäude durchweg innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Das aufgrund der Grundflächenzahl vorgegebene Nutzungsmaß wird um ca. 220 m² (rd. 11 %) überschritten. Es sind je Gebäude zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen.

Die Traufhöhe beträgt rund 6.40 m und die Firshöhe ca. 12 m. Soweit aus den Unterlagen feststellbar, kann die Geschossigkeit eingehalten werden. Mit der Festsetzung des Mischgebietes soll eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erreicht werden. Nachdem aber die Firmennutzung wegfällt, sind lediglich noch im Bereich nördlich davon Gewerbebetriebe anzutreffen. Insoweit „kippt“ das Gebiet in Richtung Wohnen. Es stellt sich die Frage ob man eine derartige Verschiebung in Kauf nehmen will.

Grundsätzlich wird aus Sicht der Verwaltung die mit diesem Bebauungskonzept vorgesehene Wohnbebauung und das damit verbundenen Wohnungsangebot begrüßt. Dies ist im Mischgebiet auch allgemein zulässig. Die Stellplätze sollen u.a. in einer Tiefgarage untergebracht werden, weitergehende Angaben bestehen dazu nicht. Das Vorhaben kann dann befürwortet werden, wenn die Vorgaben des Bebauungsplans hinsichtlich und Grundflächenzahl eingehalten werden.

Roland Albig