

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/007/2021	Vorlage erstellt am:	09.02.2021
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	22.02.2021
		Status:	öffentlich

TOP 1

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage sowie einer Lagerhalle auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4011 im elektronischen Umlaufverfahren

Anlage:

Bauvoranfrage
Lageplan
Grundriss
Schnitt

Sachstand:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Satteldach auf dem Grundstück, Flst. Nr. 4011 in der Verlängerung der Kleine Straße. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und nicht innerhalb bebauter Ortsteile und bewertet sich somit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Dieser besagt, dass eine Bebauung nur mit privilegierten Bauvorhaben, z.B. für die Land-Forstwirtschaft zulässig wäre. Eine Bebauung mit Wohnbauvorhaben ist somit derzeit nicht möglich. Für eine Zulässigkeit ist eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zwingend erforderlich.

Der Tagesordnungspunkt ist auch Bestandteil der Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2021 in welchem es um die weitere Vorgehensweise geht.

Der Antragsteller hat zur Klärung offener Fragen eine Bauvoranfrage eingereicht, in welchem insgesamt 11 Fragen aufgelistet sind.

Zu 1.

Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4011, Gemarkung Hügelsheim grundsätzlich möglich (unabhängig der beigefügten Planunterlagen)?

Zu 6.

Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit direkt angrenzender Garage, wie in den beigefügten Planunterlagen ersichtlich, möglich?

Zu 10.

Ist die Errichtung eines separaten Gebäudes zur gewerblichen Nutzung grundsätzlich möglich?

Zu 11.

Ist die Errichtung eines separaten Lagerraumes zur gewerblichen Nutzung mit den Maßen 13,5 m x 10 m, wie in den beigegeführten Planunterlagen ersichtlich, möglich?

Wie bereits oben erwähnt liegt der Bereich außerhalb bebauter Ortsteile. Seitens der Verwaltung ist man der Auffassung, dass eine Bebauung nur mit privilegierten Bauvorhaben möglich ist und für die Bebauung für ein Wohnhaus, ein Gebäude bzw. Lagerraum für eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist.

Zu 2.

Ist die geplante Bebauung, wie in den beigegeführten Planunterlagen ersichtlich, zulässig?

Zu 3.

Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen möglich?

Sofern keine zwei Vollgeschosse erlaubt sind: Wäre die Bebauung des Grundstücks mit einem Bungalow grundsätzlich möglich?

Zu 4.

Ist die Überbauung der Garage mit Wohnraum möglich?

Was die Zulässigkeit betrifft so gilt auch hier die Stellungnahme zu Punkt 1.

Wenn man die Planung bewertet so gehen wir derzeit davon aus, dass eine zweigeschossige Bauweise in diesem Bereich nicht möglich ist, da der Bauschutzbereich max. eine Höhe von 3,00 bestenfalls 4,00 m zulässt.

Zu 5.

Ist die Erschließung des Grundstücks gesichert?

Wir gehen davon aus, dass die Erschließung über die Kleine Straße gesichert ist. In Höhe des Grundstücks, Flst.Nr. 4010/2, (Vogesenstr. 13a) befindet sich ein Schacht. Diese Erschließungsmöglichkeit ist auch in der ISEK-Broschüre (S. 53) genannt.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert, die Fläche müsste erschlossen werden.

Zu 7.

Wäre die Errichtung des Wohngebäudes anstatt mit einem Satteldach auch mit einem Pultdach möglich?

Zu 8.

Ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10 % erlaubt?

Zu 9.

Wäre die Errichtung des Wohngebäudes anstatt mit einem Satteldach auch mit einem Walmdach möglich?

Wäre noch zu regeln in einem Bebauungsplan, sofern möglich und sofern die Gemeinde die planungsrechtlichen Vorgaben schafft.

Seitens der Verwaltung sind wir der Auffassung, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für eine Bebauung auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4011 nicht gegeben sind und schlagen daher vor das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Die Verwaltung stellt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.

Der Tagesordnungspunkt erfolgt im elektronischen Umlaufverfahren. Sofern Fragen zum Tagesordnungspunkt bestehen, setzen Sie sich bitte telefonisch mit dem Bauamt unter der Rufnummer 07229 304421 in Verbindung.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4011 mit einer Wohn- und Gewerbeeinheit nicht vorliegen.

Gemäß § 37 Abs.1 GemO gilt der Antrag als beschlossen, wenn kein Gemeinderat bis zum 22.02.2021, 18.00 Uhr widerspricht.