

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Marco Eberle	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/039/2022	Vorlage erstellt am:	09.06.2022
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	27.06.2022
		Status:	öffentlich

TOP 2

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken, Flst.Nr. 169 und 170/1, Rheinstraße

Anlage:

Lageplan
Baubeschreibung

Sachstand:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 8-12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück, Flst.Nr. 169 und 170/1, Rheinstraße.

Das Grundstück ist bereits mit einem zweigeschossigen Gebäude entlang der Rheinstraße bebaut. Die Nachverdichtung in zweiter Reihe war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage; auf die Sitzungsvorlage BAU/031/2020 bzw. die Niederschrift wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und bewertet sich somit nach § 34 BauBG. Dieser besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Der Neubau ist gemäß der Baubeschreibung in 2-geschossiger Bauweise geplant und soll ein gestaffeltes Dachgeschoss mit Flachdach erhalten, welches faktisch ein 3. Vollgeschoss bildet. Das Maß der baulichen Nutzung würde mit der Errichtung eines 3. Vollgeschosses überschritten.

In der Vergangenheit wurde seitens des Gemeinderates und der Baurechtsbehörde, Bauvorhaben, welche mit einem 3. Vollgeschoss in Erscheinung treten, nicht zugestimmt. Die Verwaltung schlägt vor, das Dachgeschoss auf das zulässige Maß zurück zu nehmen.

Die Erstellung des Wohnhauses erfolgt in westlicher Richtung grenzständig zum Flurstück Nr. 167. Da im vorliegenden Fall die erforderlichen Grenzabstände für das geplante Mehrfamilienwohnhaus nicht eingehalten werden, wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Flurstück 167 erforderlich. Auch die Belange des Brandschutzes sowie

weitere nachbarschützende Vorschriften müssen näher geprüft werden; dies jedoch liegt in der Zuständigkeit der Baurechtsbehörde.

Bei der nun vorliegenden Planung sind die Anregungen aus der letzten Bauvoranfrage bzgl. der PKW-Stellplätze für das Vordergebäude und dem geplanten Neubau weitestgehend umgesetzt. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Seitens der Verwaltung schlägt man dem Ausschuss für Bau Technik und Umwelt vor, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 8-12 Wohneinheiten und Tiefgarage unter folgenden Bedingungen zu erteilen:

1. Das Staffelgeschoss über dem OG darf nicht als 3. Vollgeschoss in Erscheinung treten. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Dachgeschoss auf das zulässige Maß zurück zu nehmen.
2. Einer Überbauung der hinteren fiktiven Baugrenze z.B. mit einer Terrasse, Balkone oder sonstigen Nebenanlagen wird nicht zugestimmt, da bereits ein Präzedenzfall vorliegt.
3. Die erforderlichen Stellplätze für das Vordergebäude und den geplanten Neubau sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage unter folgenden Bedingungen zu erteilen:

1. Das Staffelgeschoss über dem OG darf nicht als 3. Vollgeschoss in Erscheinung treten. Das Dachgeschoss ist auf das zulässige Maß zurück zu nehmen.
2. Einer Überbauung der hinteren fiktiven Baugrenze z.B. mit einer Terrasse, Balkone oder sonstigen Nebenanlagen wird nicht zugestimmt, da bereits Präzedenzfälle vorliegen.
3. Die erforderlichen Stellplätze für das Vordergebäude und den geplanten Neubau sind auf den Grundstücken 169 und 170/1 nachzuweisen.