

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 05.09.2024

Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen, Fl.St. 281/4, Schulstraße 29, Auenstein

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 17.09.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 17.09.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen, Fl.St. 281/4 in Auenstein, gemäß § 36 BauGB, wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die gesicherte Erschließung erteilt.

Sachvortrag:

Beantragt wird über die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Stellplätzen zu entscheiden. Zur Entscheidung hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Das Baurechtsamt hält die Unterlagen weitestgehend für vollständig und ausreichend für eine gemeindliche Einschätzung. Eine Abwicklung bzw. Darstellung der umliegenden Gebäude liegt der Bauvoranfrage jedoch nicht bei, weshalb das Einfügen hinsichtlich der Höhe des Doppelhauses nicht beurteilt werden kann. Aus diesem Grund wurde die Bauvoranfrage durch das Baurechtsamt auf folgende Prüfungspunkte beschränkt:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Gesicherte Erschließung

Eine bauplanungsrechtliche Einschätzung des Bauvorhabens durch das Baurechtsamt liegt nicht vor.

Der Bauherr plant die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Stellplätzen in zweiter Reihe, Flst. 281/4, Auenstein. Das Doppelhaus hat die Abmessungen ca. 9 x 12,96 m. Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „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.“

Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück liegt in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet Hühnesäcker/Mühlrain. Hierbei handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Auch bei der sonstigen näheren Umgebungsbebauung handelt es sich fast ausschließlich um Wohnbebauung. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ist damit unproblematisch und als zulässig zu beurteilen.

Bauweise

Der Bauherr plant die Errichtung eines Doppelhauses. Als Bauweise schreibt der Bebauungsplan Hühnesäcker/Mühlrain eine offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO vor. Auch die Umgebungsbebauung auf der Nordseite der Schulstraße stellt eine Bebauung im Sinne der offenen Bauweise dar. Damit ist das Bauvorhaben auch im Hinblick auf die Bauweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die im angrenzenden Baugebiet Hühnesäcker/Mühlrain 0,4 beträgt und durch bauliche Anlagen wie z.B. Garagen bis max. 0,6 überschritten werden darf. Eine Berechnung der GRZ liegt der Bauvoranfrage nicht bei. Nach Einschätzung der Verwaltung hält das geplante Bauvorhaben diese Maße ein. Die Zulässigkeit der zu überbauenden Grundstücksfläche ist deshalb zu bejahen.

Gesicherte Erschließung

Der Bauherr plant die Aufteilung des Grundstücks Schulstraße 29 in vier Buchgrundstücke. Daher ist davon auszugehen, dass zur Sicherung der Erschließung verschiedene Baulasten erforderlich werden. Da dies im Zuständigkeitsbereich des Baurechtsamt liegt, wurde die Baurechtsbehörde um Prüfung gebeten.

Der Anschluss von Wasser und Abwasser ist nach Auffassung des Fachbereichs Planen und Bauen technisch grundsätzlich möglich ist. Die Grundstückseinführung wird vom Team Abwasserbeseitigung/Wasserversorgung festgelegt. Die Kosten der Erschließung sind vom Anschlussnehmer zu tragen.

Lageplan:



Die im Rahmen der Bauvoranfrage zu prüfenden Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 1, Satz 1 BauGB, liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen, Fl.St. 281/4 in Auenstein, gemäß § 36 BauGB, wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die gesicherte Erschließung erteilt.