

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	17.06.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Roßendorf 12, Teilfläche Fl.Nr. 17, Gmkg. Roßendorf durch Gudrun und Werner Neuser
- erneute Behandlung

Der Bau- und Umweltausschuss hat wie folgt beraten:

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2019 zurückgestellt. Mit den Antragstellern bzw. dem Planer sollte ein Beratungsgespräch geführt werden.

Am 27.05.2019 fand im Rathaus ein Gespräch zwischen Hr. Neuser, Fr. Neuser, Hr. Obst und Hr. Hankele, hinsichtlich der Einfügung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebung, statt.

Hr. Neuser teilte mit, dass nicht beabsichtigt ist eine Umplanung vorzunehmen. Für Ihn gibt es keine Argumente, die dies rechtfertigen. Der geplante Baukörper mit seiner Dachform ist keine Beeinträchtigung des ländlichen Raums und fügt sich in diesen ein. In den verschiedenen Ortsteilen von Cadolzburg sind nicht ausnahmslos steile Satteldächer, sondern alle Formen von Dächern vorhanden. Die Interessen, Wünsche und auch rechtlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau haben sich gewandelt bzw. weiterentwickelt.

Des Weiteren haben im vergangenen Jahr bereits Abstimmungsgespräche mit Hr. Bloß stattgefunden, welcher die flache Neigung des Daches als Vorteil sah. Auch haben alle Nachbarn den Bauantrag unterschrieben.

Weitere Argumente:

- die vorhandene alte Bausubstanz war nicht zu erhalten oder zu sanieren
- ein flachgeneigtes Dach ermöglicht die solare Nutzung auf beiden Seiten
- die Eindeckung des Daches soll mittels roten Ziegeln erfolgen
- das DG mit seinen Außenwänden ist zurückgesetzt. Hierdurch und durch eine farbliche Gestaltung soll der Baukörper „leichter“ wirken
- Abschluss des DG mittels massiver Geschossdecke. Der darüber liegende Kaltbereich (Kaltdach – nicht nutzbar) unterstützt den sommerlichen Wärmeschutz
- der alte schmiedeeiserne Zaun soll wieder angebracht werden

Der **Vorsitzende** berichtet von dem Termin mit Herrn Neuser und dessen ablehnende Haltung einer Umplanung gegenüber.

MGR Strobl spricht sich grundsätzlich gegen das Bauvorhaben in der beantragten Form aus. Es sei eine Frage einer Gestaltungssatzung, um den dörflichen Charakter der verschiedenen Ortsteile zu erhalten und eine städtebaulich verträgliche Wiedernutzung der ehemaligen Hofstellen zu ermöglichen.

Der **Vorsitzende** verliest Auszüge aus dem Kommentar zu § 34 BauGB. Der Ausschuss nimmt Kenntnis. **MGR Strobl** möchte zu gegebener Zeit Auskunft über das in § 34 BauGB genannte „Ortsbild“. Der **Vorsitzende** sagt dies zu.

Der Bau und Umweltausschuss hat mit 7 : 1 Stimmen beschlossen:

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung empfiehlt der Ausschuss dem Marktgemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 44/2019) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Roßendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Marktgemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 44/2019) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Roßendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.