

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses
auf dem Grundstück Schwalbenstraße 16 u. 18, Fl.Nr. 811/15 + /16, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20200805_Außenanlagen_Abstandsflächen_Lageplan
20200805_Grundriss_Ansichten_Schnitt_Entwässerung
20200805_Luftbild
20200828_Einwände_Nachbarin

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Amselweg 16 soll ein weiteres Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Es sind 5 Wohneinheiten in einem zweigeschossigen Gebäude mit einem 45° geneigten Walmdach mit ausgebautem Dachgeschoss und Studio im Spitzboden geplant.

Zur **Gebäudehöhe** bzw. **GFZ** und **GRZ** ist Folgendes festzustellen:

Als GRZ und GFZ sind 0,64 im Bauantrag angegeben. Nach Aussage des Planers handelt es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss. Es werden beide Grundstücke des Bauherrn (Amselweg 16 u.18) zur Berechnung herangezogen.

Gemäß § 19 BauNVO ist zur Ermittlung der Grundfläche lediglich die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Nach Berechnungen des Bauamtes ist das Dachgeschoss jedoch ein Vollgeschoss, die GRZ I beträgt 0,38 und die GFZ 0,96.

Gem. § 17 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ I von 0,4 und als GFZ 1,2 möglich. Das Haus hat eine Gebäudehöhe von 11,8 m.

In der unmittelbaren Nachbarschaft gibt es sowohl eingeschossige (Schwalbenstr. 18) als auch zweigeschossige Wohngebäude (Schwalbenstr. 12, Amselweg 3 u. 5) teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Das östlich angrenzende Gebäude hat eine Höhe von 11,3 m, das nördliche eine Höhe von 8,2 m und das westliche eine Höhe von 6,8 m.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Grundstücke liegen im Wasserschutzgebiet. Die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten. Die Wasserleitung darf nicht überbaut werden

Stellungnahme zur Entwässerung fehlt.

Am 18.08.20 sind zu diesem Bauvorhaben Einwände in Form einer Email eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken hinsichtlich des sich Einfügens in die umliegende Bebauung. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO werden gem. Berechnung des Bauherrn zwar eingehalten (WA: 0,4/1,2), sind aber in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden. Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht in die umliegende Bebauung ein.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 77/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Das Grundstück ist über die Schwalbenstraße erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke hinsichtlich der Grundstücksentwässerung** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke hinsichtlich der Wasserversorgung und die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.