



Informationsvorlage 630/428/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 25.05.2021	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01; VAS0032/2020; 630/B14	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ortsbeirat Dammheim	31.05.2021 07.06.2021	Kenntnisnahme N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten, einer Garage mit 4 Pkw-Stellplätzen sowie 3 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2492/3 und 2498/1 in der Gemarkung Dammheim

Information:

Der Antragssteller beabsichtigt auf seinen Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2492/3 und 2498/1 in der Gemarkung Dammheim ein Wohngebäude mit 5 unterschiedlich großen Wohneinheiten, eine Garage mit 4 Pkw-Stellplätzen sowie 3 nicht überdachte Stellplätze zu errichten. Ebenso ist ein Abstellraum für Fahrräder geplant. Das Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und einem von den Außenkanten des Obergeschosses zurückgesetztem Staffelgeschoss soll ein flachgeneigtes Pultdach erhalten.

Der Antragsteller beabsichtigt mit dem Vorlegen der Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens überprüfen zu lassen.

Da es für das Baugrundstück keinen Bebauungsplan gibt, beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind mit der vorliegenden Planung erfüllt. Maßgeblich ist das Erscheinungsbild des Gebäudes im Vergleich zur Umgebungsbebauung.

Die Größe und die Grundfläche des Wohngebäudes der vorliegenden Bauvoranfrage wurden im Planungsprozess auf die jetzt vorliegende Planung deutlich reduziert. Die ursprüngliche Planung sah ein wesentlich längeres Gebäude mit einer größeren Baumasse vor.

Dennoch gibt es in näherer Umgebung nur ein Wohngebäude, das 5 Wohneinheiten in einem Gebäude beinhaltet.

Auch ist ein vergleichbares, modern gestaltetes Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Pultdach in dem vorhandenen Gebiet noch nicht vorhanden. Hinsichtlich der Dachform und Fassadengestaltung weicht das Gebäude in dem von Satteldächern geprägten, mit eher kompakten Gebäudetypen bebauten Gebiet von der Formsprache der Nachbargebäude ab.

Dachform, Dachneigungen und Anzahl der Wohnungen stellen jedoch kein Einfügekriterium gemäß § 34 Abs. 1 BauGB dar.

Hinsichtlich der Kubatur und Höhe fügt sich das geplante Wohngebäude in die vorhandene Bebauung ein.

Das zulässige Baufenster mit vorderer und hinterer Baugrenze ergibt sich aus der bestehenden Anordnung der Gebäude im Straßenzug. So fügt sich das Gebäude auch über die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die vorhandene Bebauung ein.

Demnach ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, und der Bauherr hat einen Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Die Baugenehmigung für das beantragte Bauvorhaben könnte nur mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit anderslautenden Zielen versagt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan i. M.: 1: 500

Anlage 2: Grundriss KG i. M.: 1:100

Anlage 3: Grundriss EG i. M.: 1:100

Anlage 4: Grundriss OG i. M. 1:100

Anlage 5: Grundriss DG i. M.: 1:100

Anlage 6: Ansicht West i. M.: 1:100

Anlage 7: Ansicht Nord i. M. 1:100

Anlage 8: Ansicht Ost i. M.: 1:100

Anlage 9. Ansicht Süd i. M.: 1:100

Anlage 10: Schnitt i. M.: 1:100

Ansicht 11 Straßenabwicklung

Schlusszeichnung:

