

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/136/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.05.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Teilabbruch und anschließender Neubau eines Wohnhauses sowie Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Heuss-Straße 6, Flst.Nr. 49 und 53 in Reichenbach

Der Antragsteller plant den teilweisen Abbruch seines Wohngebäudes sowie der angrenzenden Scheune und des bestehenden Schuppens auf dem Grundstück Heuss-Straße 6 in Reichenbach. Anschließend soll ein dreigeschossiges Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 49 mit zwei Wohnungen mit rund 315 m² Wohnfläche sowie ein Carport auf dem Flst.Nr. 53 entstehen.

Auf der Nordseite ist ein traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von 38° und einer Firsthöhe von ca. 10 m geplant. Dies liegt zwar 0,6 m höher als das frühere Satteldach, jedoch 0,6 m unter dem First des ehemaligen Gegengiebels, welcher an der Straße stand. Zudem befindet sich der First nun auf gleicher Meereshöhe wie der des östlich gelegenen Nachbargebäudes Heuss-Straße 8. Die Traufhöhe beträgt knapp 5,70 m. Südlich schließt daran ein weiteres Satteldach giebelständig zur Straße mit der gleichen Höhe an. An der Westseite ist ein Gegengiebel mit zwei Balkonen im Obergeschoss und Dachgeschoss geplant. Auf der Südseite ist ebenfalls ein Balkon im Obergeschoss vorgesehen.

Durch den Einbau der beiden Wohnungen sind drei Stellplätze erforderlich. Im Erdgeschoss befinden sich drei Garagen, welche ihre Zufahrt an der Nord- und Westseite des Gebäudes haben. Der Carport bietet ebenfalls noch einen Stellplatz.

Die Bauflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Reichenbach zugeordnet werden. In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

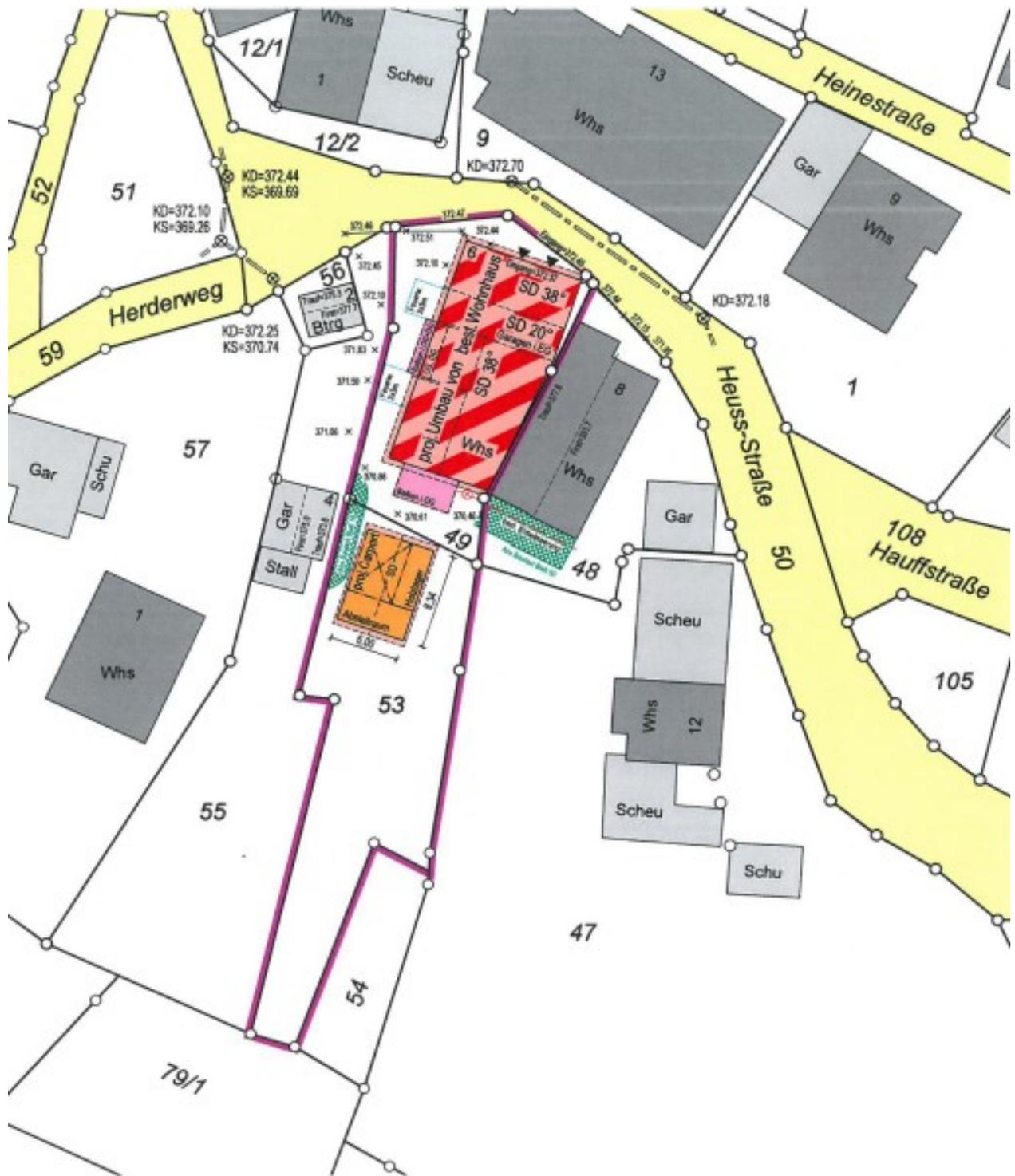
Zum gegenüberliegenden höheren Gebäude Heuss-Straße 13 ergibt sich ein Höhenunter-

schied des Firsts von 3,40 m. Auf eine Straßenabwicklung wurde verzichtet, da die maßgebenden umliegenden Gebäude in den Ansichten dargestellt sind. Das Einfügen des Vorhabens durch das Maß der baulichen Nutzung ist somit gegeben. Auch die Schaffung von Wohnraum bewirkt das Einfügen der Art der baulichen Nutzung. Ein positiver Nebeneffekt ist hierbei die Vermeidung von weiteren Flächenversiegelungen.

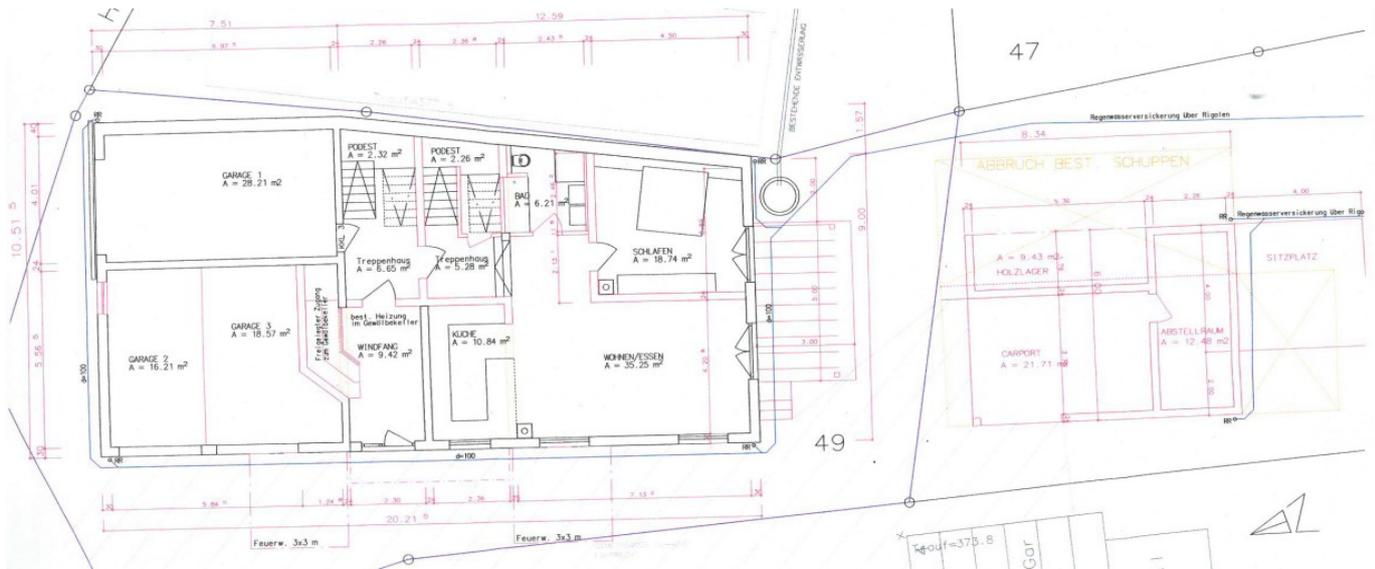
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

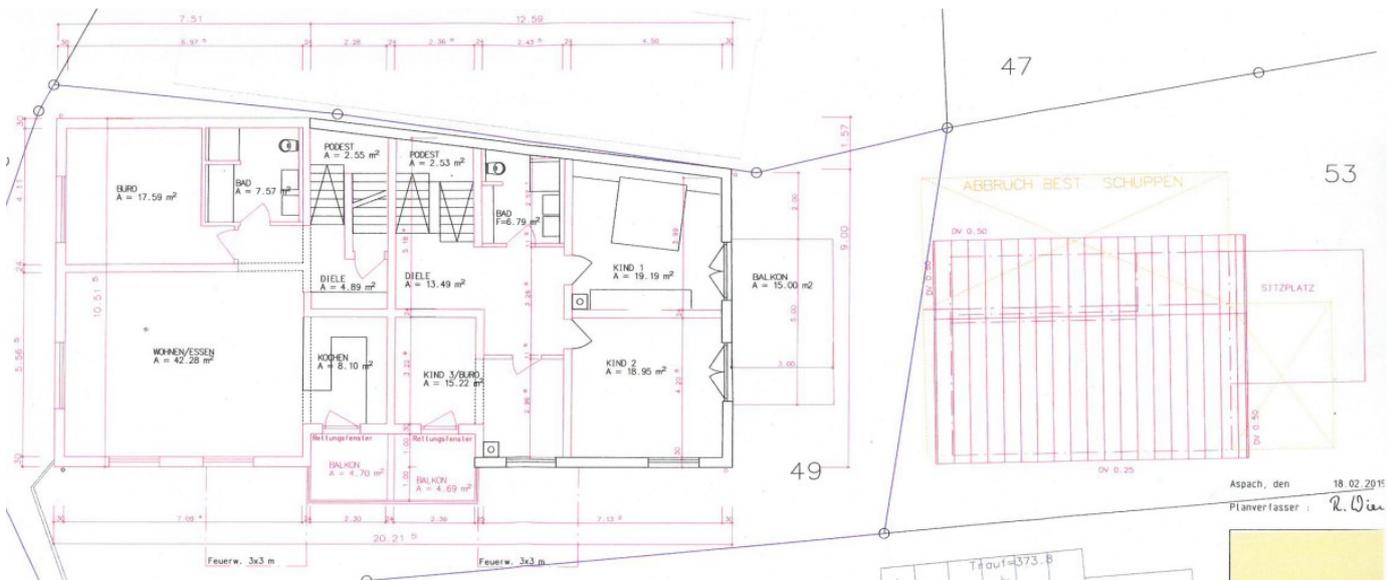
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



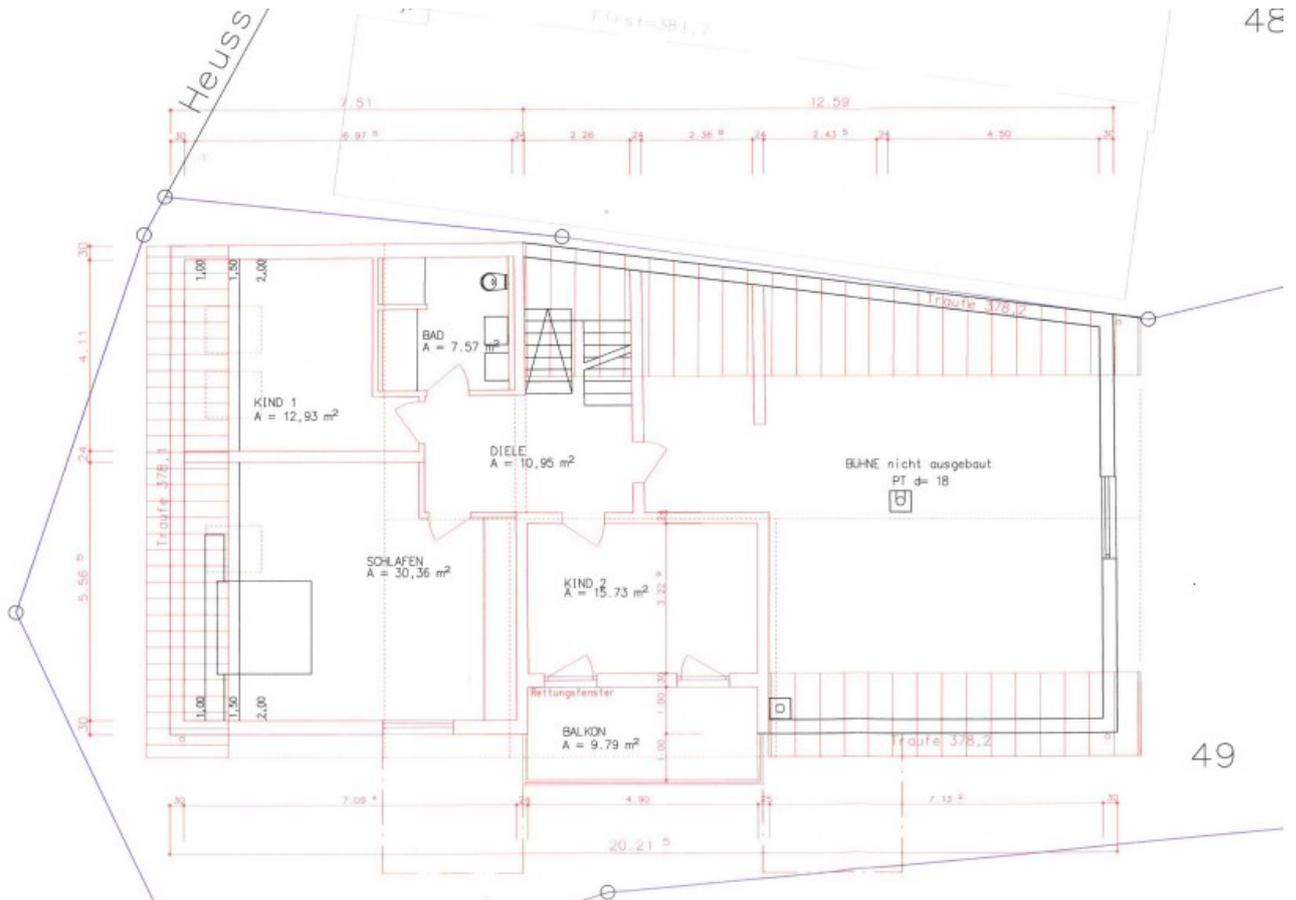
Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



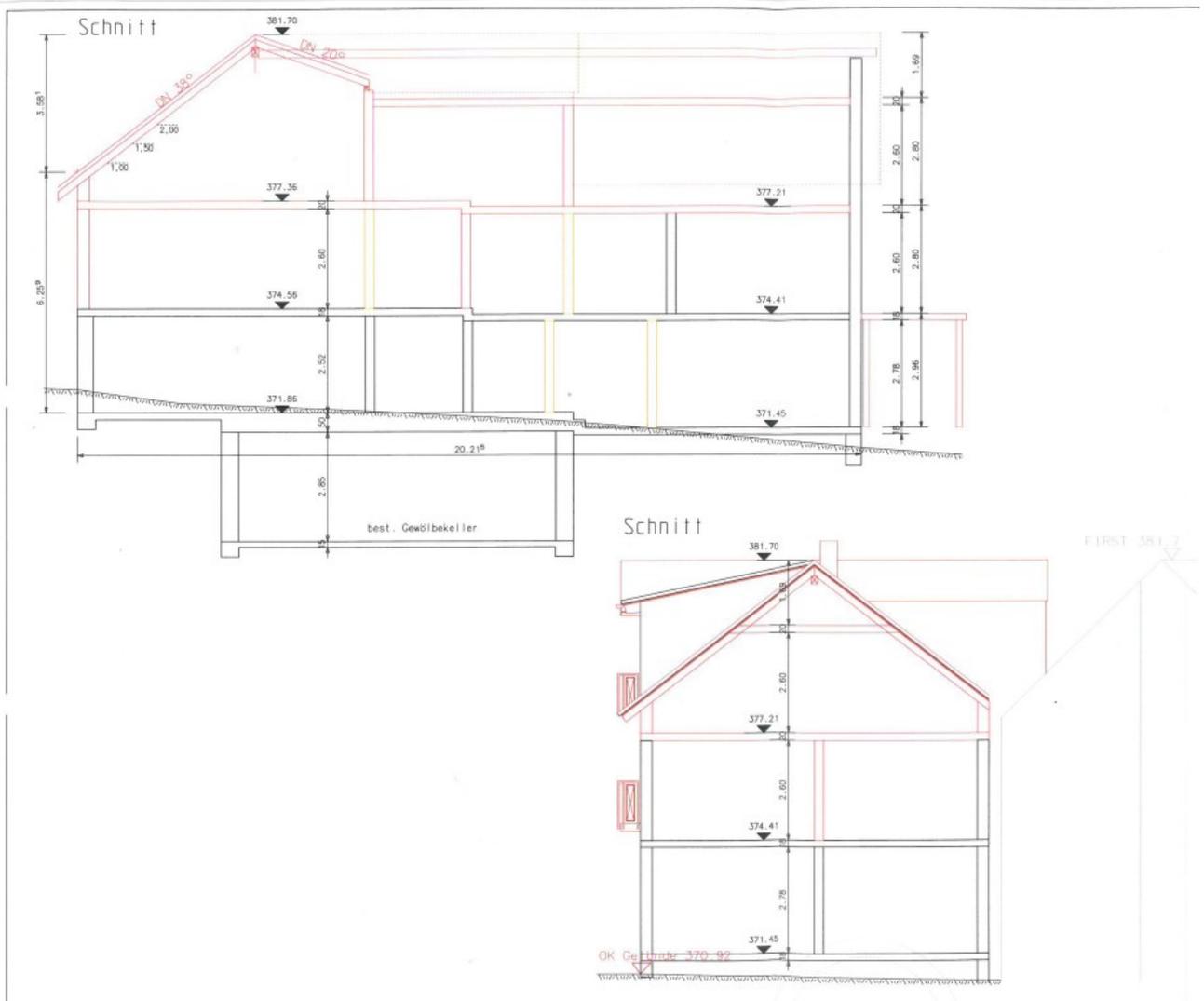
Nordanischt



Südansicht



Westansicht



Schnitt

Verteiler:

1 x Bauakte „Heuss-Straße 6“