

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/174/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Vivaldistraße 18 und 20, Flst.Nr. 461/17 und 461/15 in Oppelsbohm

Der Bebauungsplan „Gassenäcker-Mörgele“ im Nordwesten von Oppelsbohm ist im Jahr 2012 in Kraft getreten. Anschließend wurde das allgemeine Wohn- und Mischgebiet aufgesiedelt. Im Südwesten sind allerdings noch zwei Bauplätze von Alteigentümern unbebaut, für welche jetzt eine Planung vorgelegt wurde.

Die Bauherren planen den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohnungen, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, welche aufgrund des Geländeverlaufs nur von Osten sichtbar sein wird. Dabei sollen die Firsthöhen ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe 9,25 m und die Traufhöhen 4,45 m betragen, wodurch sich jeweils eine Satteldachneigung von 31° ergibt. Die Gebäude weisen jeweils eine Grundfläche von 16 m x 14,66 m auf.

Auf der Südseite sind bei beiden Gebäuden jeweils zwei Dacheinschnitte im Zusammenhang mit Balkonen mit einer Länge von ca. 2,80 m vorgesehen. Des Weiteren ist auf der Nord- und Südseite der Gebäude jeweils eine Gaube mit einer Länge von ca. 4,40 m geplant.

Da das Gelände nach Westen hin ansteigt, liegt das Untergeschoss im Osten an der Vivaldistraße frei. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage mit acht Stellplätzen zwischen den Gebäuden. Weitere vier Stellplätze sind im Osten des Grundstücks entlang der Vivaldistraße angedacht.

Im Erdgeschoss befinden sich jeweils zwei Terrassen südlich und westlich der Gebäude mit Größen von ca. 15 m² bzw. ca. 18 m².

Die Grundstücke befinden sich – wie oben bereits erwähnt – im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassenäcker-Mörgele“ aus dem Jahr 2012. Die vorgelegte Planung entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Abweichungen sind bei dem Abstand zwischen der Tiefgarage und der öffentlichen Verkehrsfläche zu verzeichnen. Dieser ist mit einer Länge von 5 m vorgeschrieben, beträgt jedoch an der kürzesten Stelle nur ca. 4,20 m, wobei ein klassischer Stauraum wegen der Ausführung als Tiefgarage nicht erforder-

lich ist. Des Weiteren ist die zulässige Anzahl von drei Wohnungen je Einzelhaus mit den geplanten vier Wohnungen überschritten. Durch die geplanten Dacheinschnitte und Gauben wird der Verlauf des Gebäudetraufs verändert.

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde ist eingehalten. Für die insgesamt acht Wohnungen sind 12 Stellplätze erforderlich, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken. Die beantragten Befreiungen sind von untergeordneter Bedeutung bzw. in Relation zu den umliegenden Grundstücken bzgl. der Anzahl der Wohnungen verhältnismäßig (siehe unten Vergleich Bauplatzgröße/Anzahl Wohnungen). Des Weiteren wird in der Gemeinde zusätzlicher und dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

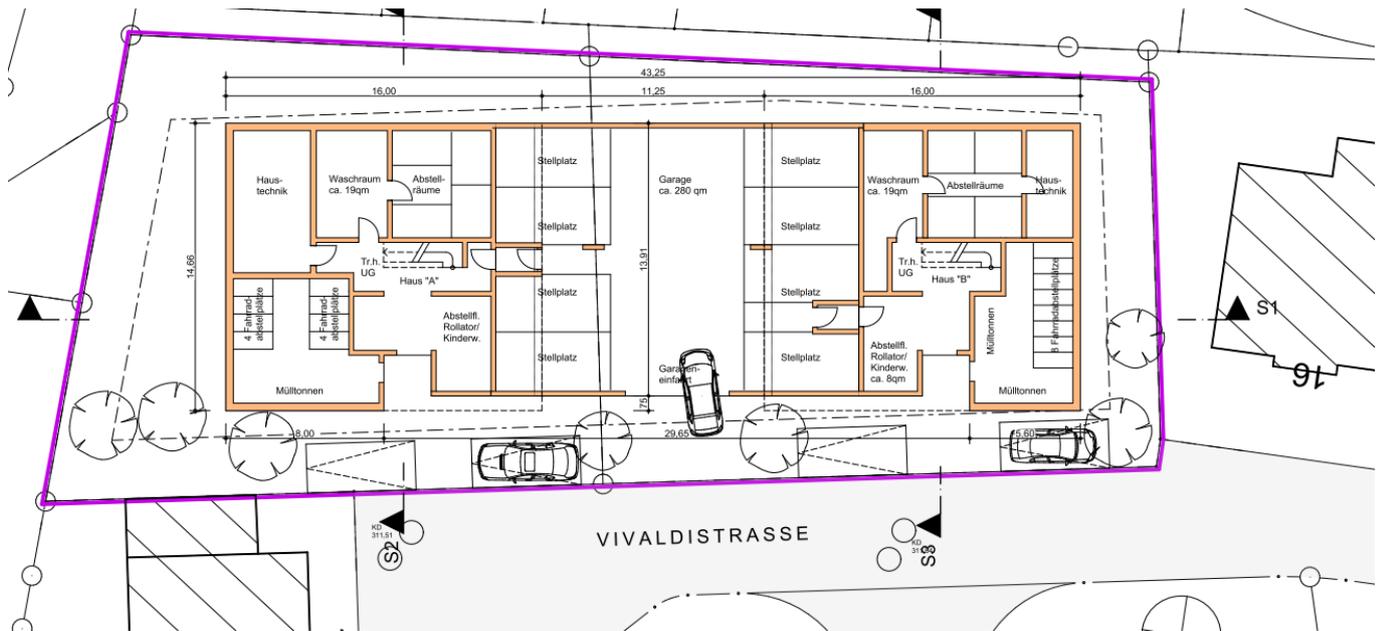
Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

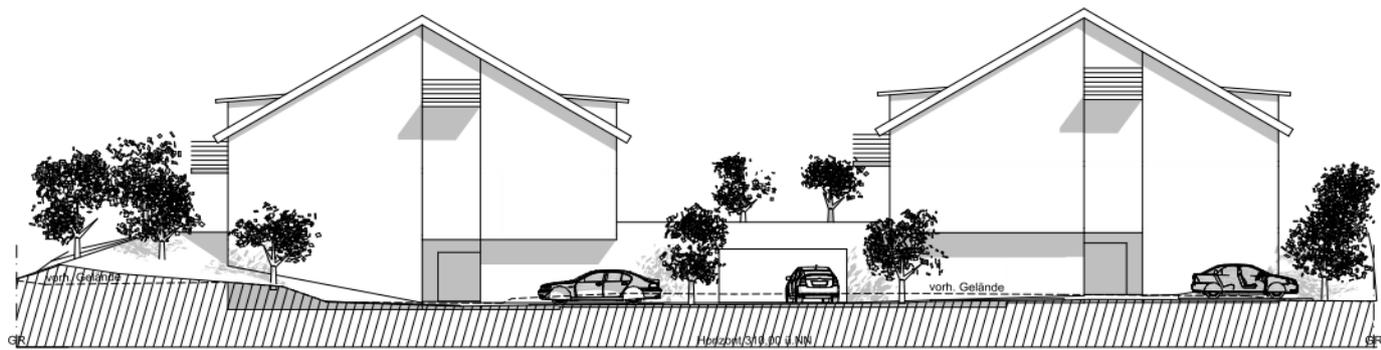
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 GB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Tiefgarage mit Ausnahme der Terrassen erdüberdeckt und begrünt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



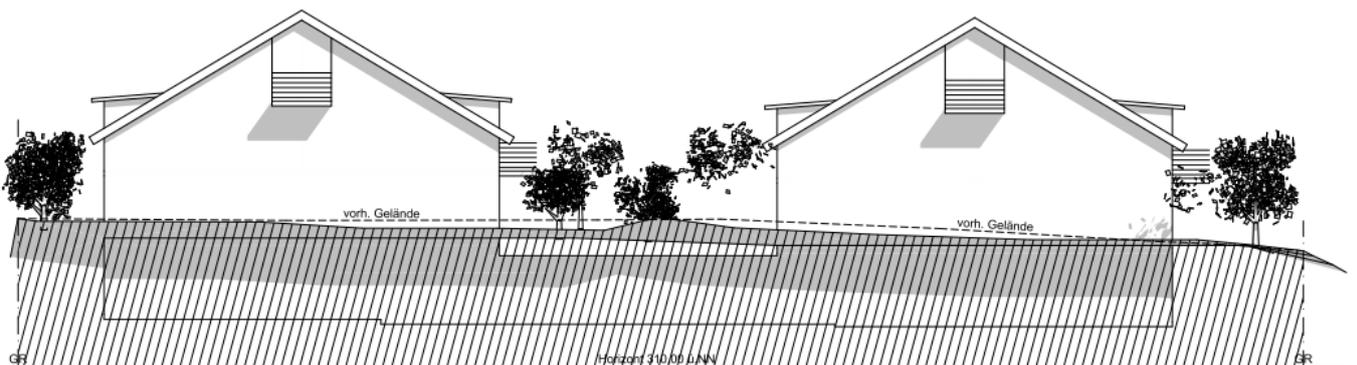
Lageplan



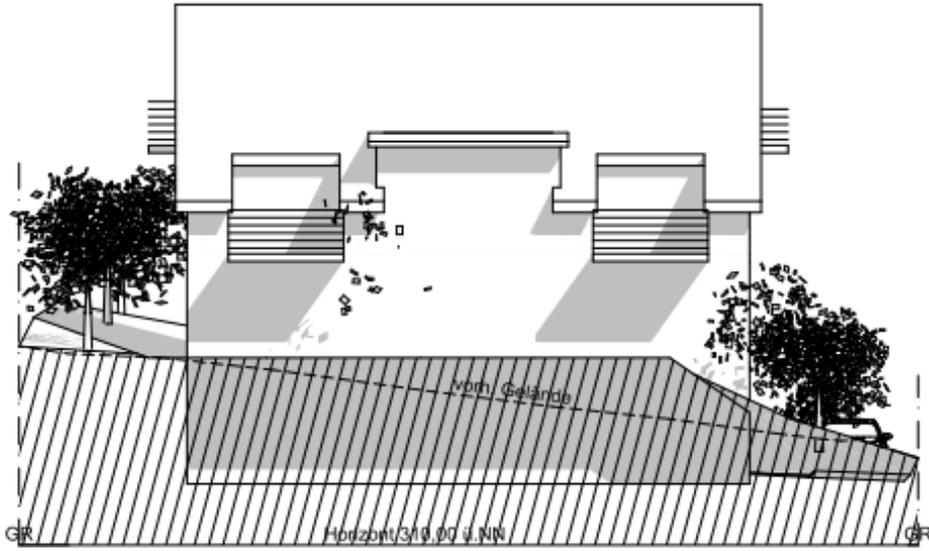
Grundriss Untergeschoss (Tiefgarage)



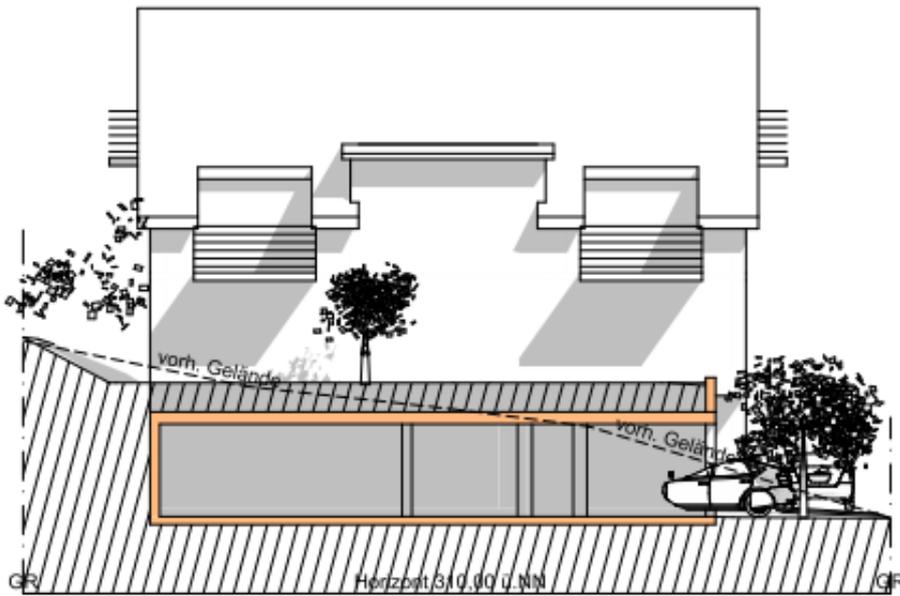
Ostansicht - Vivaldistrasse



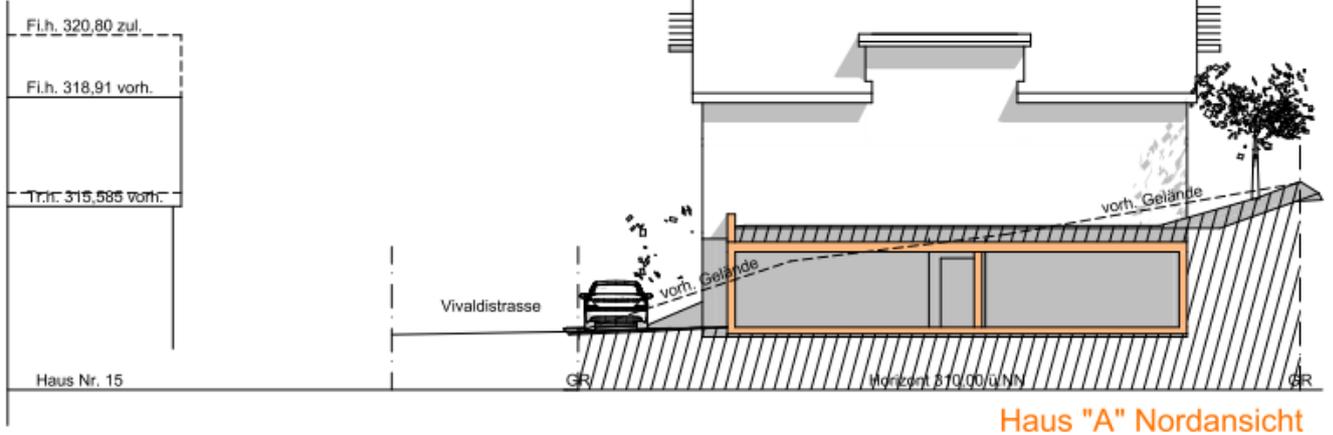
Westansicht



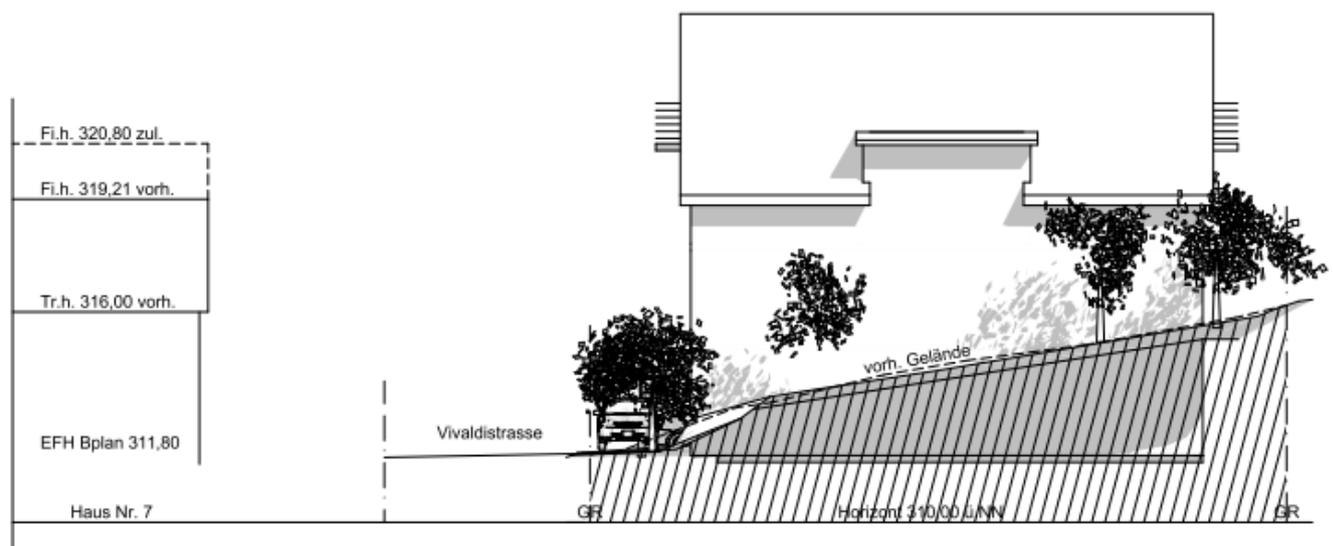
Haus "A" Südansicht



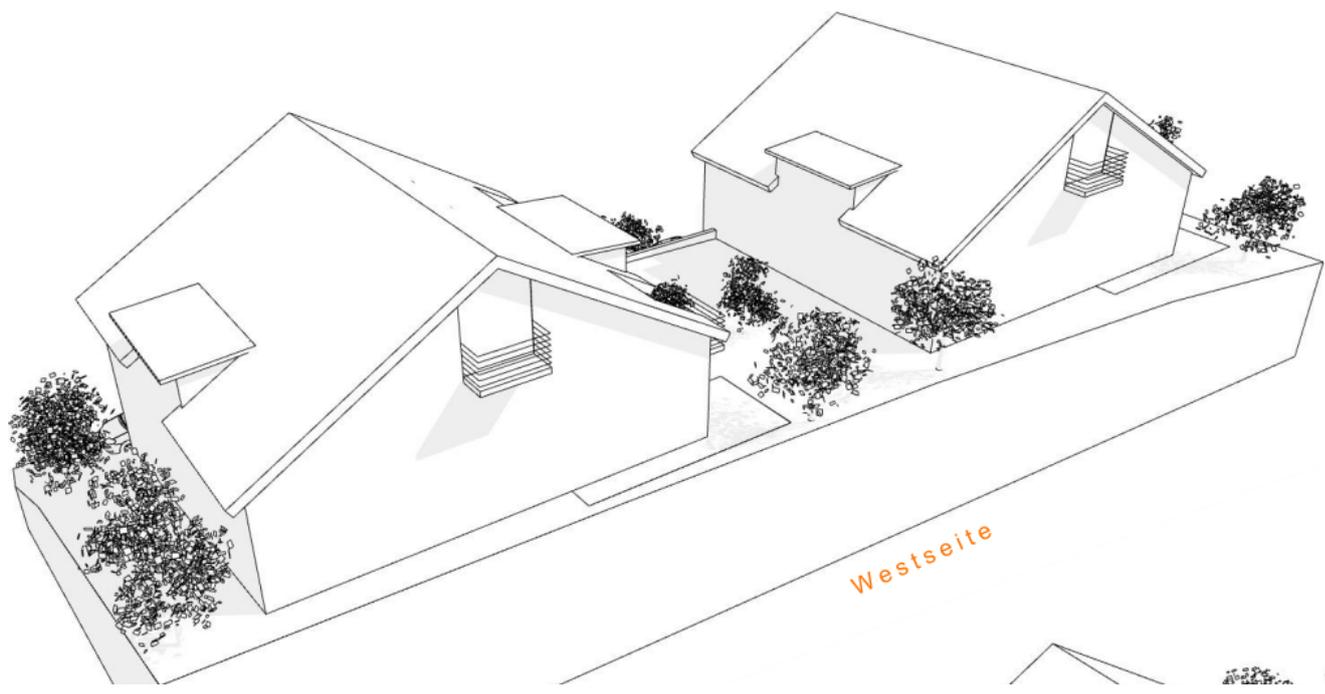
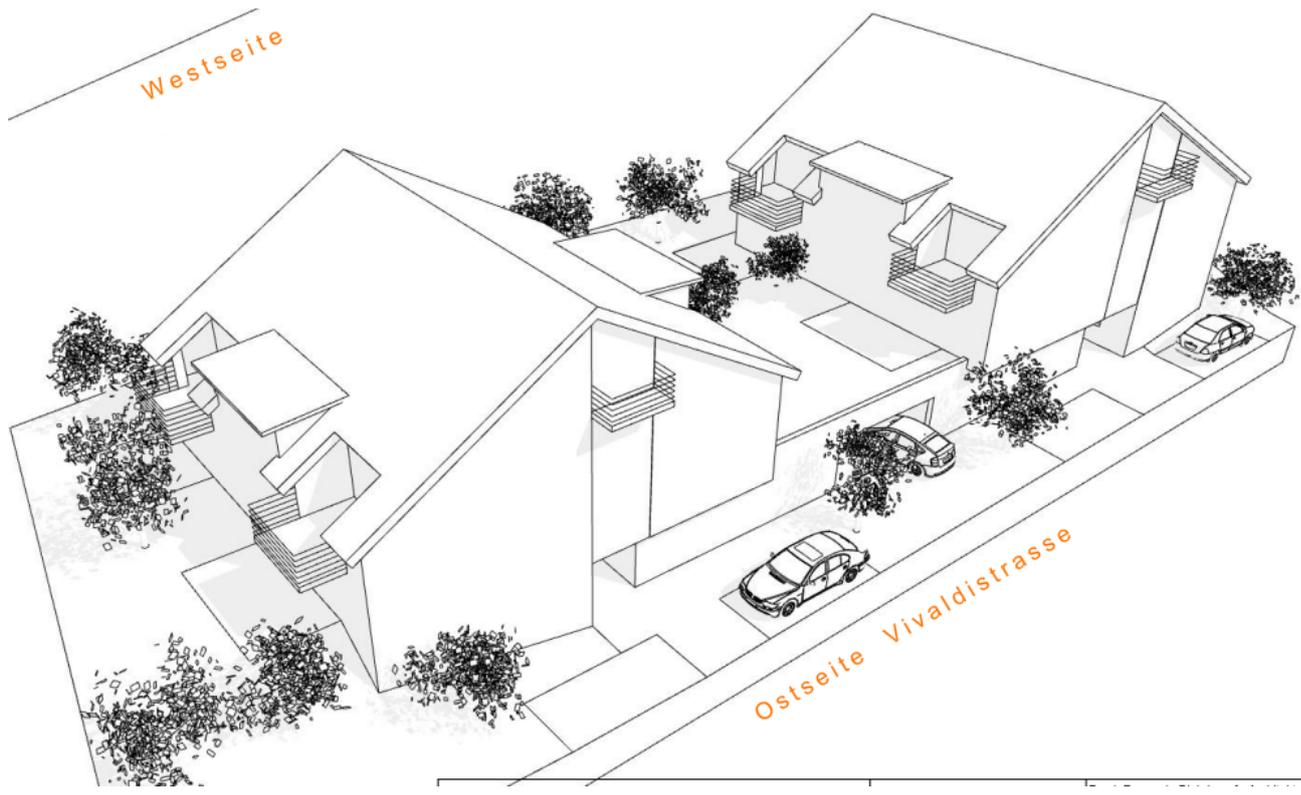
Haus "B" Südansicht

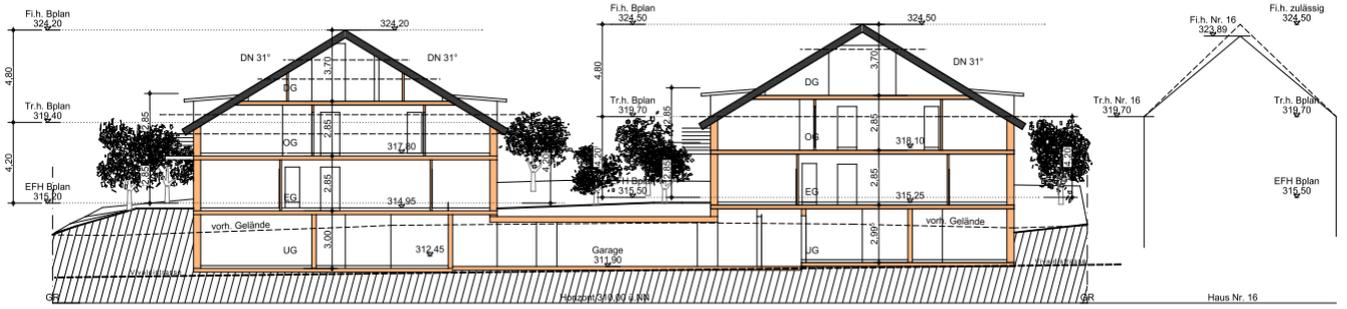


Haus "A" Nordansicht

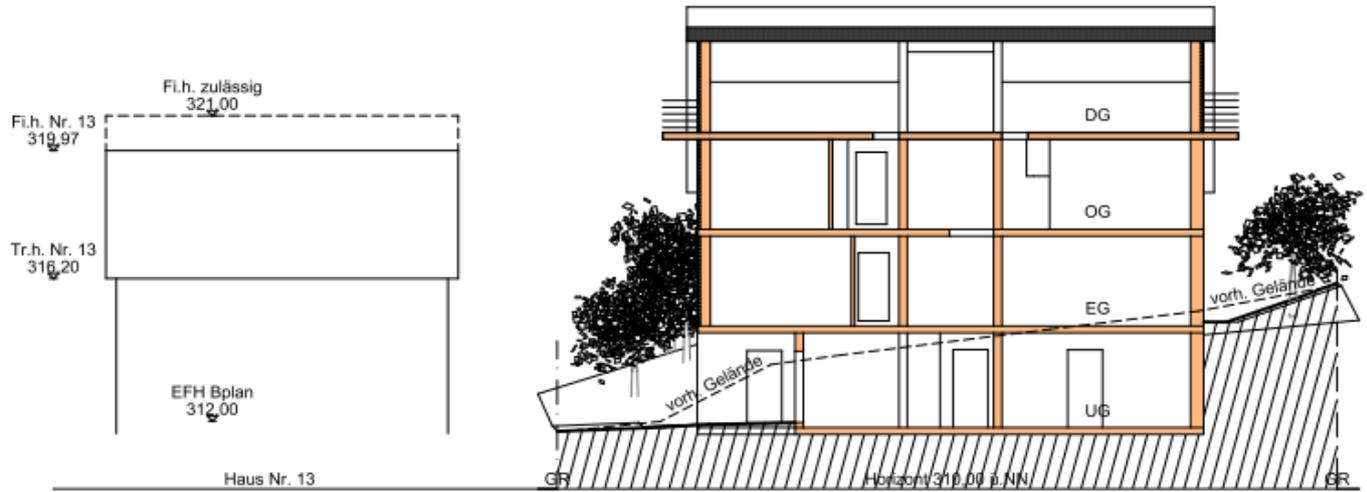


Haus "B" Nordansicht

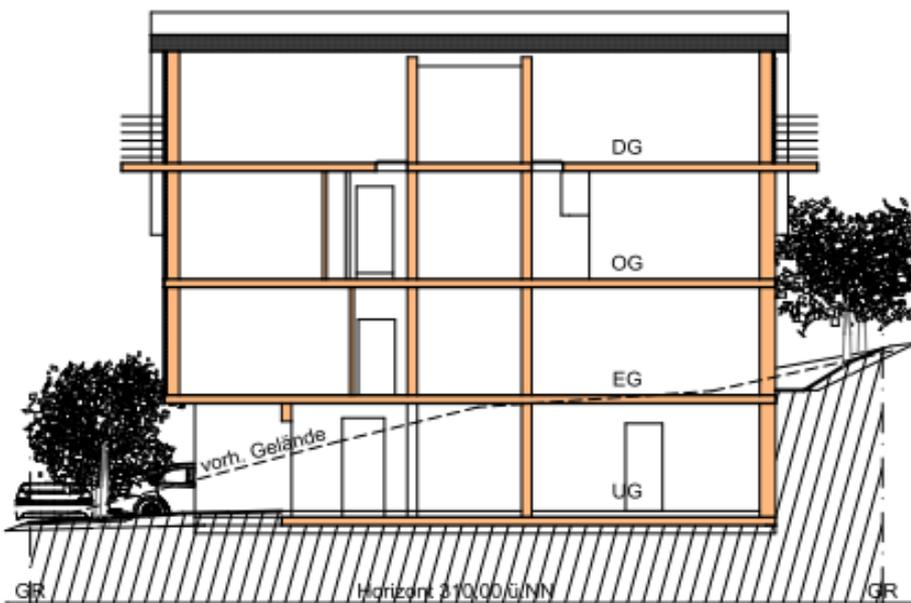




Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Im Durchschnitt der umgebenden Grundstücke ergibt sich ein Grundstücksanteil von ca. 134qm pro zulässiger Wohnung (WE).

Dies weicht stark vom ermittelten Wert der beiden zu beplanenden Grundstücke ab (207 bzw. 203qm).

Wenn die Anzahl Wohnungen, Einwohner, Autos, Stellplätze usw. der Dichte in der Umgebung einigermaßen entsprechen soll/kann, dann wären angemessen:
 Grundstück mit 623qm; $623/134 = 4,6$ Wohnungen
 Grundstück mit 609qm; $609/134 = 4,5$ Wohnungen

Es wären jeweils 4 Wohnungen vorgesehen.

(Die Grundstücksflächen wurden aus dem A4-Blatt Bplan im M 1/1000 ermittelt und können von der tatsächlichen Größe abweichen. Für das Verhältnis untereinander ist das jedoch unerheblich)

Vergleich Bauplatzgröße und Anzahl Wohnungen

Verteiler:

1 x Bauakte „Vivaldistraße 18“