

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/003/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Gebäudeabbruch sowie Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Carports und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Beethovenstraße 2, Flst.Nr. 94/1 in Oppelsbohm

Das Gebäude Beethovenstraße 2 in Oppelsbohm, in dem unter anderem eine Filiale der Volksbank ansässig ist, soll abgebrochen werden. Anschließend ist der Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohngebäudes mit sieben Wohneinheiten geplant. Davon sind die zwei Wohnungen im Dachgeschoss barrierefrei und können über einen Aufzug erreicht werden. Das Gebäude soll auf einer Grundfläche von ca. 21 m x 10 m traufständig zur Beethovenstraße mit einer Traufhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 11,25 m errichtet werden. Das Satteldach weist dabei eine Neigung von 45° auf. Zur Beethovenstraße hin sind zwei jeweils ca. 5 m lange Gauben geplant. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ebenfalls eine ca. 13,50 m lange Gaube vorgesehen, unter der sich ein gleich langer Vorbau mit einer Tiefe von rund 2,50 m befindet. Dieser wird von den obersten beiden, barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen als Dachterrasse genutzt. Rechts und links neben des Vorbaus sind jeweils im Erdgeschoss eine ca. 7 m² große Terrasse und darüber liegend im Obergeschoss ein ca. 4 m² großer Balkon geplant. Südlich des Vorbaus ist eine ca. 4 m² große Terrasse vorgesehen.

Im Süden des Grundstücks sollen längs zum Gebäude sechs Carports sowie angrenzend ein Unterstand für Fahrräder und Mülltonnen auf einer Länge von ca. 23 m errichtet werden. Die Zufahrt zu diesen erfolgt über bestehende Zufahrt westlich des Gebäudes. Zwischen den Carports und den Terrassen ist eine Grünfläche geplant, für die das Gelände um ca. 1 m angeschüttet wird. Entlang der bestehenden Zufahrt ist daher eine bis zu 2 m hohe Stützmauer erforderlich. An der Beethovenstraße sind weitere vier Stellplätze vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „G.-F.-Händel-Straße“ aus dem Jahr 2000. Das Baufenster wird mit der nordwestlichen Gebäudeecke auf einer Länge von ca. 11 m mit bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m überschritten. Des Weiteren findet im Süden eine Überschreitung des Baufensters mit den Carports mit einer Tiefe bis rund 0,50 m statt.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Überschreitungen jedoch städtebaulich unbedenklich, da u.a. vom Gebäude bis zum Gehweg ein Abstand von über 2 m gegeben ist. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird auf der Grünfläche

zwischen dem Gebäude und den Carports ein zusätzlicher Baum gepflanzt.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässige Traufhöhe für mindestens Zweidrittel der Gebäudelänge gilt. Durch die Gauben auf der Vorder- und Rückseite des Daches wird diese Festsetzung nicht eingehalten. Die Verwaltung ist allerdings der Auffassung, dass auch diese Überschreitung befreit werden kann, da die Unterbrechung der Traufhöhe an der Vorderseite durch zwei einzelne Gauben in den Hintergrund rückt. Die Gaube an der Rückseite des Gebäudes kann von der Beethovenstraße aus nicht wahrgenommen werden. Durch den anschließenden Vorbau ergibt sich ein einheitliches Erscheinungsbild aus Richtung Süden.

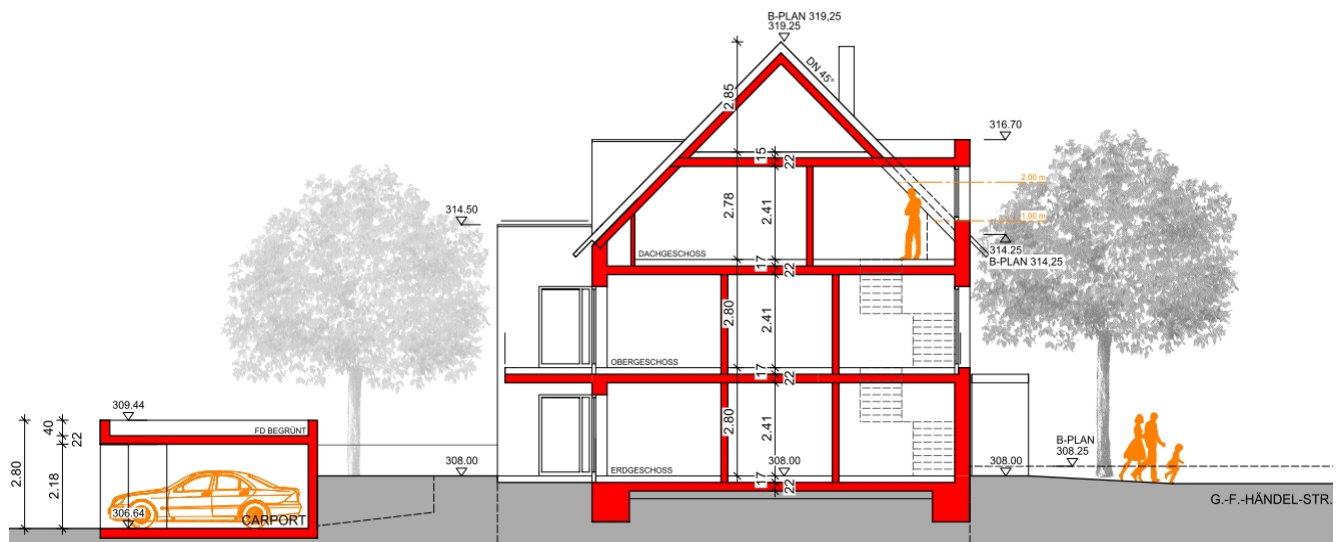
Die Forderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit insgesamt zehn geplanten Stellplätzen erfüllt. Da die Erschließung durch die bestehende Zufahrt ebenfalls gesichert ist, empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

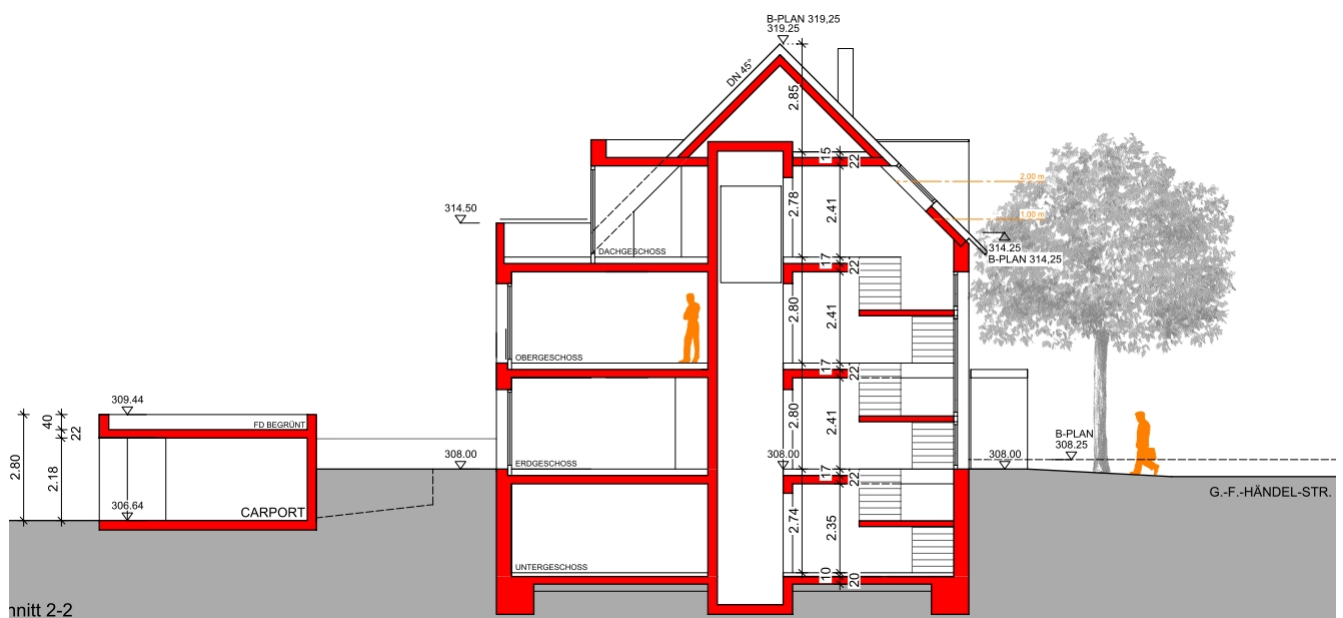
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher Baum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplan



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Beethovenstraße 2“