

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/017/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 12.07.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Aufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes und Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Mozartstraße 9/1, Flst.Nr. 71 und 71/8 in Oppelsbohm

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Mozartstraße 9/1 in Oppelsbohm den Einbau von zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und die damit verbundene Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes.

Die neue Traufhöhe beträgt ca. 6,27 m und die Firsthöhe ca. 8,91 m gemessen ab Eingangsniveau. Im Vergleich zur jetzigen Höhe des Gebäudes werden die First- und Traufhöhe jeweils um ca. 1 m erhöht. Auf der Westseite weist das Gebäude zwei Dachgiebel auf, wobei der zweite zur Überdachung einer Teilfläche des Balkons dient.

Der Balkon soll mit einer Fläche von ca. 72 m² westlich des Gebäudes neu eingerichtet werden. Zudem wird das Gebäude auf der Nordseite im Obergeschoss um ca. 1,5 m zurückgesetzt. Im Erdgeschoss wird die nördliche Hauswand ebenfalls teilweise um 1,5 m zurückgesetzt, so dass ein überdachter Zugang zum Treppenhaus entsteht.

Durch den Einbau von zwei Wohnungen sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde drei Stellplätze erforderlich. Auf der westlichen Seite des Gebäudes sind vier offene Stellplätze unter dem Balkon ausgewiesen. Diese Stellplätze sind über die Flurstücke 72 und 71/11 zu erreichen. Zudem kann die bestehende Garage im Erdgeschoss als weiterer Stellplatz genutzt werden. Somit sind die Vorgaben nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erfüllt. Des Weiteren wird im Erdgeschoss ein Abstellraum für Fahrräder hergestellt.

Das Niederschlagswasser wird dezentral über eine Ableitung in den Buchenbach beseitigt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Oppelsbohm zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine 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 u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

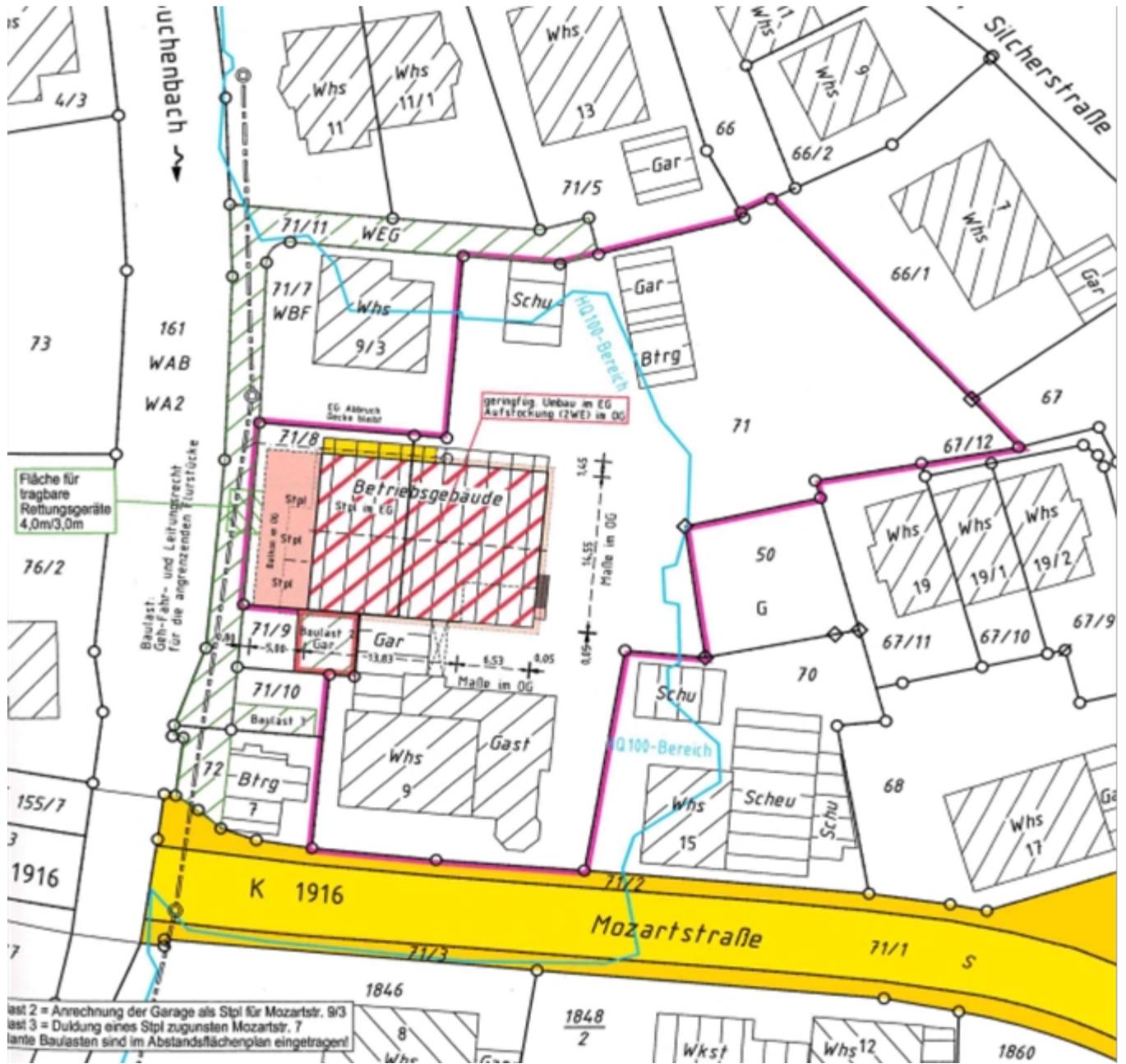
Aus der Straßenabwicklung ist zu entnehmen, dass die Firste der Gebäude Mozartstraße 9 und 9/3 bis zu 1,9 m höher sind, die Traufhöhen hingegen bis 0,05 m bzw. 0,5 m niedriger. Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die geplante Bebauung ist unter Berücksichtigung der Nachbargebäude nach Auffassung der Gemeinde verträglich.

Das Gebäude befindet sich vollständig im HQ100 Bereich des Buchenbachs. Vor diesem Hintergrund wird vom Baurechtsamt die untere Wasserbehörde beteiligt. Deren Stellungnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vor.

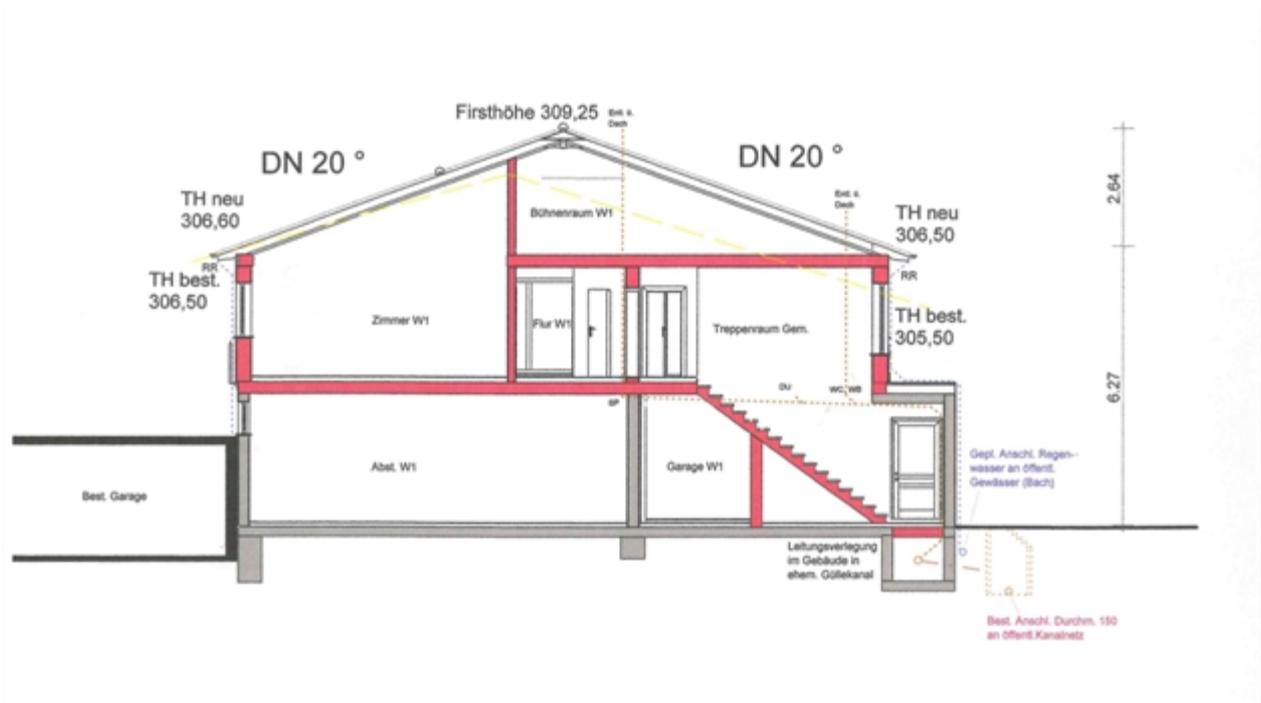
Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.**
- 2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung auf Grund der Lage im Hochwassergefahrengebiet des Buchenbachs wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.**
- 3. Die Gemeinde erklärt sich einverstanden, für die Zufahrt zum Flst.Nr. 71/8 über das Flst.Nr. 72 der Gemeinde eine Baulast zu übernehmen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



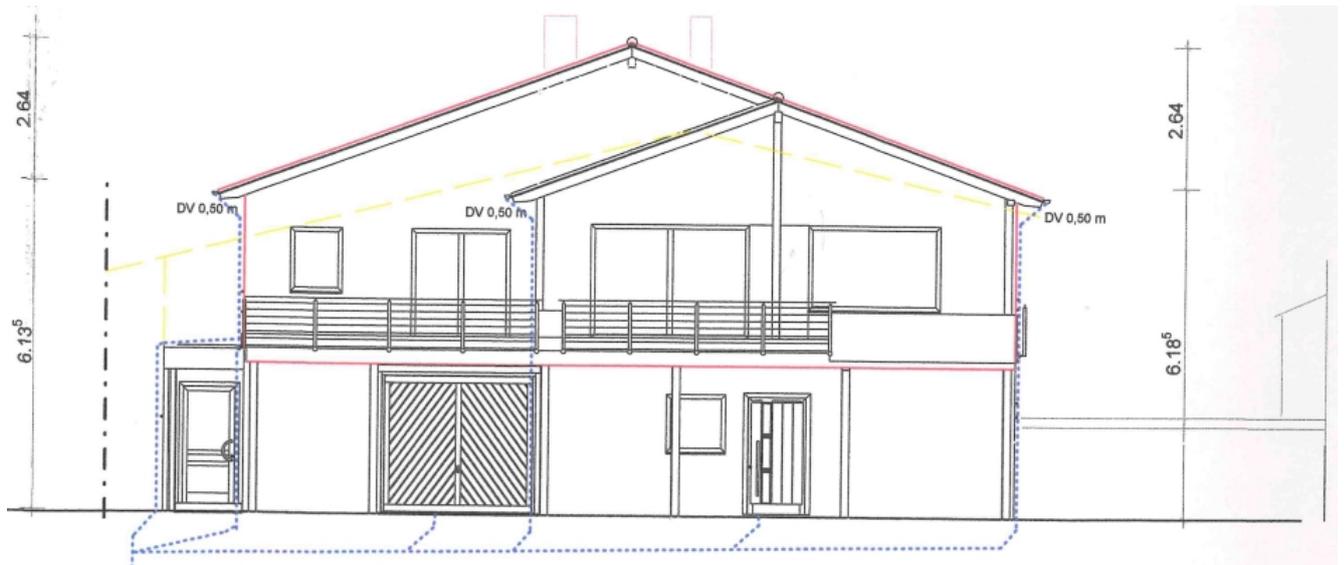
Lageplan



Schnitt



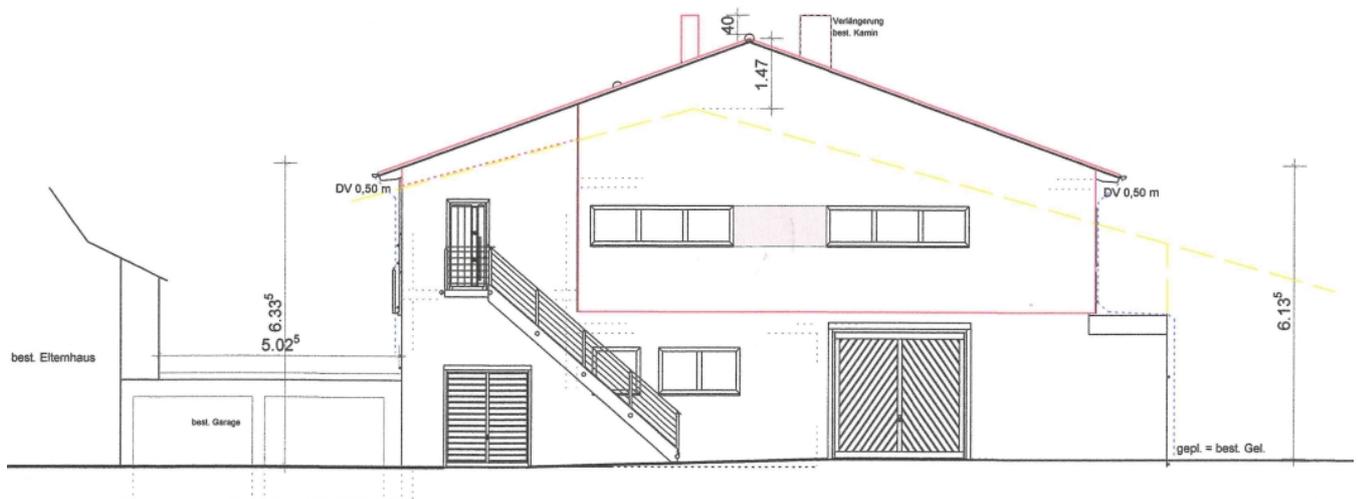
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Mozartstraße 9/1