

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/033/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.02.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Waldstraße 26, Flst.Nr. 19 in Steinach

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 eine formlose Bauvoranfrage für die Neubebauung des Grundstücks Waldstraße 26 in Steinach nach Abbruch des Bestandsgebäudes mit Reihenhäusern beraten. Das gemeindliche Einvernehmen konnte seinerzeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich der geplante Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB nicht einfügen würde.

Vom Bauträger wurde nun ein aktualisiertes Baugesuch beim Bauamt eingereicht, das jetzt anstelle von Reihenhäusern die Errichtung eines größeren Mehrfamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 25,5 m x 11,80 m vorsieht. Alle drei Wohnungen sollen von einer Familie genutzt werden, weshalb das Gebäude als Mehrgenerationenhaus konzipiert ist. Der Baukörper wird auf dem leicht ansteigenden Gelände, wie bei der ursprünglichen Planung, giebelständig zur Waldstraße platziert. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Traufhöhe (TH = 7,61 m) und die Firshöhe (FH = 10,90 m) allerdings nun deutlich niedriger gegenüber der Ausgangsplanung aus dem Jahre 2014 ausfallen. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 35° und einer Ziegeleindeckung. Auf der nordöstlichen Seite ist die Anbringung von zwei Balkonen sowie auf der südöstlichen Gebäudeseite von einem weiteren Balkon vorgesehen. Im südwestlichen Bereich soll zudem eine Terrasse für die Wohnung im EG angelegt werden. Hierzu wird das Gelände im südlichen Teil des Baugeländes entlang der Grundstücksgrenze mit einer Trockenmauer abgefangen. Die Parkierung ist zum einen in drei Garagen und in deren Stauraum sowie auf einem separaten Stellplatz vorgesehen. Es entstehen somit insgesamt sieben Stellplatzflächen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung des Antrages erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Steinach zugeordnet wird. 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 deshalb mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen an der vorhandenen, umgebenden Bausubstanz 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.

Die Verwaltung hat gegen das Bauvorhaben keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Neubau größtmäßig und auch höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einfügen wird. Auch die Anzahl der geplanten Parkierungsflächen kann nach Auffassung der Verwaltung akzeptiert werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

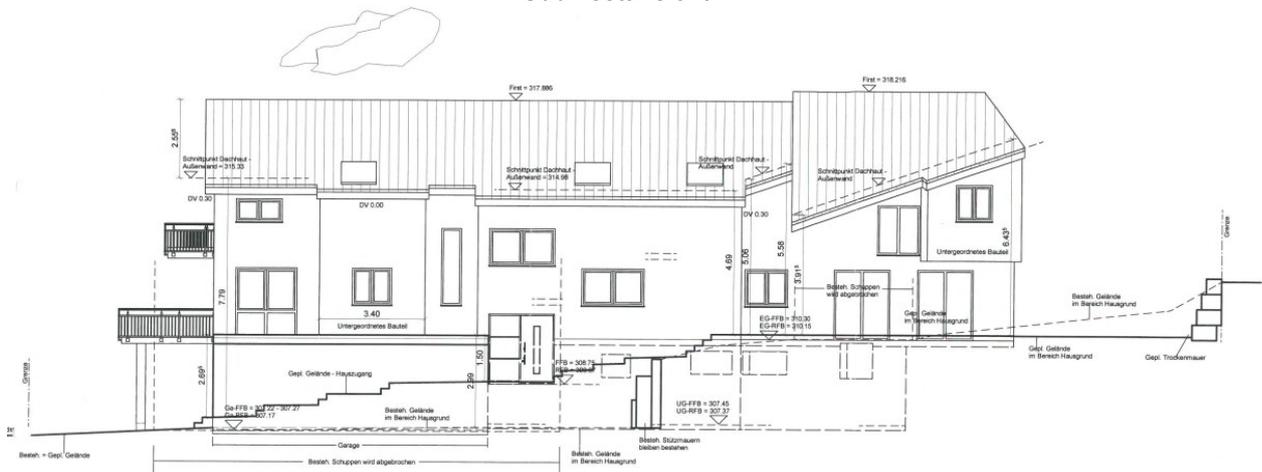
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Waldstraße) gelangt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



Südwestansicht



Nordwestansicht

