

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/080/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Veränderte Ausführung eines Dreifamilienwohngebäudes auf den Grundstücken Flst.Nr. 2076/5 und 2076/9, Distlerweg 13 in Oppelsbohm

Der Antragsteller hat am 12.05.2015 zwei Baugrundstücke auf dem ehemaligen Altenheimareal in Oppelsbohm von der Kerner Volksbank eG erworben, um dort ein Dreifamilienwohngebäude zu errichten. Damit das erforderliche baurechtliche Verfahren sehr zügig durchgeführt werden konnte, hat der Beauftragte des Grundstückseigentümers die Verwaltung gebeten, die vorliegenden Planunterlagen vorab auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurde vom Bauamt festgestellt, dass die auf der südlichen Dachhälfte vorgesehene Gaube den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes „Mendelssohnstr. – 2. Änderung“ widerspricht. Danach muss die maximal zulässige Traufhöhe von 4,20 m auf einer Länge des Gebäudes von mindestens 2/3 eingehalten werden. Die Gaubenlänge wurde vor diesem Hintergrund auf 5,17 m reduziert und die geänderten Bauvorlagen anschließend offiziell zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen einer Baustellenüberwachung am 29.03.2017 durch den Baukontrolleur des Landratsamtes wurde festgestellt, dass die Ausführung des Bauvorhabens eigenmächtig und ohne vorherige Rücksprache mit der Baurechtsbehörde oder der Gemeindeverwaltung abweichend von der am 09.03.2016 erteilten Baugenehmigung erfolgt ist.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich Bauvorlagen über die ungenehmigten Änderungen eingereicht. Beide Gauben entsprechen danach nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da, ausgehend von einer neuen Gebäudelänge von 14,85 m (Gebäude 14,25 m + Dachvorsprünge 2 x 0,30 m), eine maximale Dachaufbaulänge von 4,95 m zulässig wäre. Die Gaube auf der Südseite hat nach Angaben des beauftragten Architekten eine Länge von 5,95 m und die nördliche Gaube eine Länge von 5,60 m. Darüber hinaus wurden bei der Prüfung der Antrages folgende relevante Verstöße ersichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze mit einem Anbau (Fahrradabstellraum) auf der Südseite und Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche;
- Überschreitung des zulässigen Maßes für untergeordnete Bauteile und Vorbauten mit den Balkonen im EG und DG auf der südlichen Gebäudeseite.

Die Verwaltung hat aus städtebaulicher Sicht keine Einwände gegen die veränderte Ausführung der genannten Balkone und gegen die Errichtung des Fahrradabstellraumes. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für diese Änderungen zu erteilen.

Eine nachträgliche Gestattung der veränderten Dachaufbauten ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da diese den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mendelssohnstr. – 2. Änderung“ entgegenstehen. Die maximal zulässige Traufhöhe wurde nicht für den gesamten Baukörper bestimmt, sondern auf lediglich 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt. Durch diese variable Höhenfestlegung wird zum einen die Gebäudeplanung, insbesondere auch die Grundrissgestaltung der Räume im Dachgeschoss, erleichtert und zum anderen eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte weitgehend einheitliche Gestaltung der Dachlandschaften innerhalb des Neubaugebietes erreicht. Darüber hinaus sollte mit dieser Festsetzung die Errichtung von optisch überdimensionierten Dachaufbauten verhindert werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für diesen Antragsteil nicht herzustellen.

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

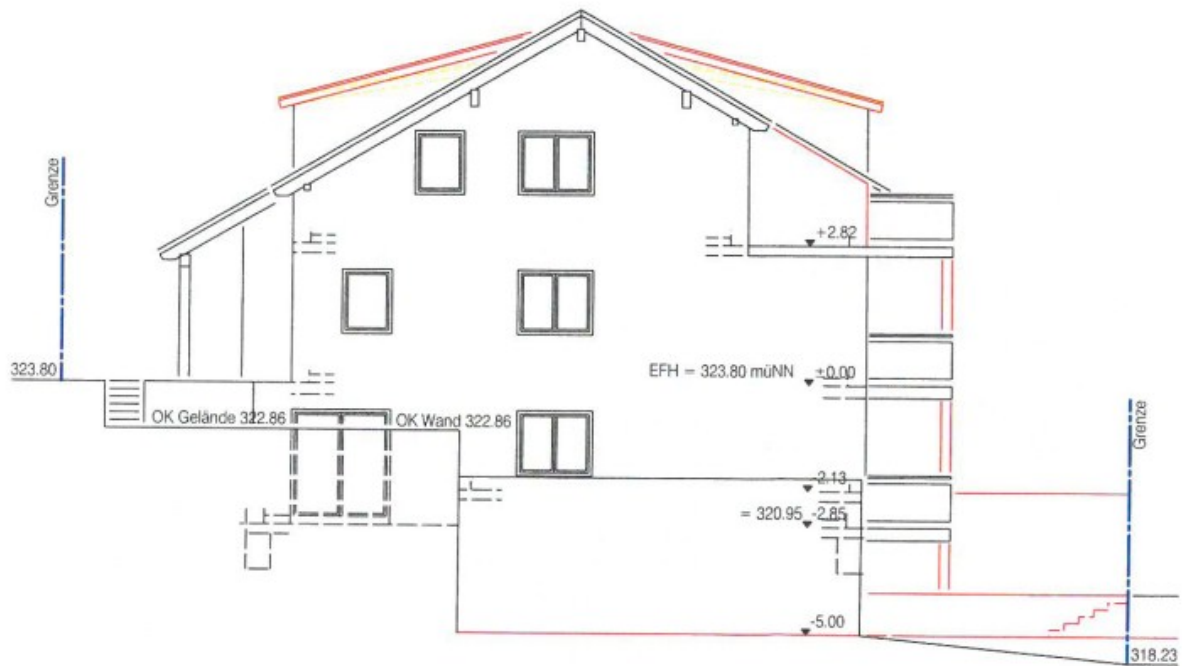
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit Ausnahme des Antragsteils, welcher die veränderten Dachaufbauten vorsieht, erteilt. Für die verändert ausgeführten Dachaufbauten wird das Einvernehmen aus den oben genannten Gründen versagt.



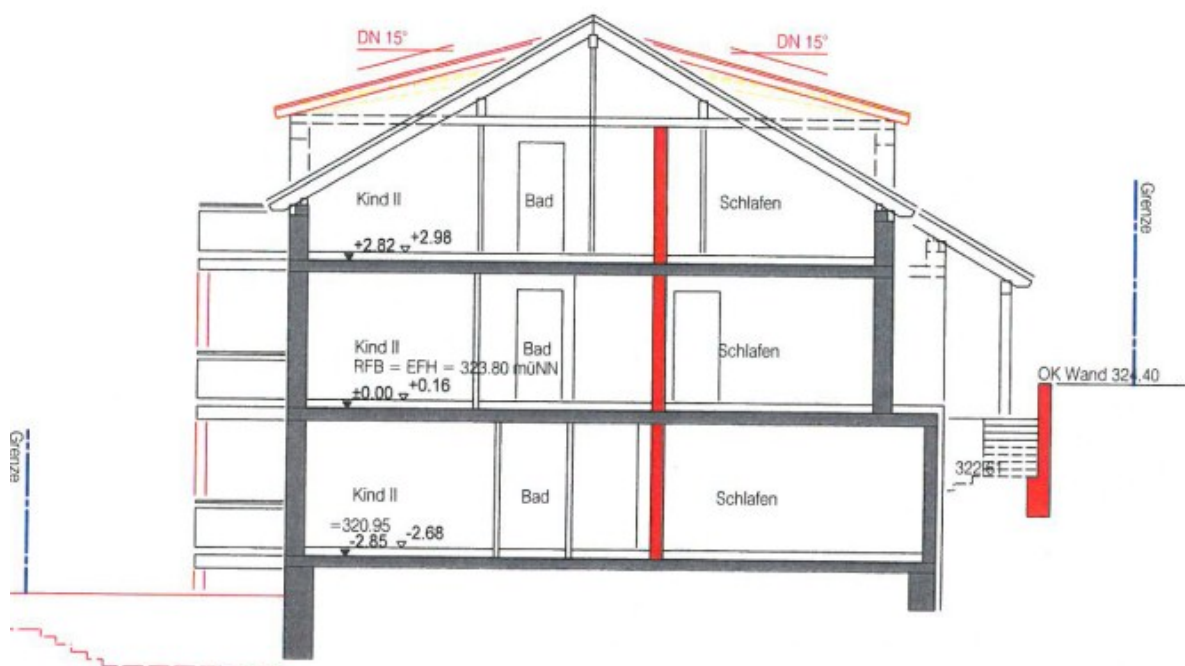
Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Schnitt

Verteiler:

- 1 x Bauakte „Distlerweg 13“
- 1 x Landratsamt, Baurechtsamt