

Datum: 01.06.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Mühlstraße, Flst. 832/3, 832/4 und 832/5
- Mögliche Bebauung mit 3 Doppelhäusern, 1 Einfamilienhaus, Garagen und Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt **14.06.2016** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:
 Lageplan, M verkleinert
 Grundriss-Schnitt, M verkleinert

Kommunikation:
 Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €	Planansatz	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €	Planansatz	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlacker“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 3. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen und der Zufahrten ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.2 Die Dachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Bebauung der Flurstücke 832/3, 832/4 und 832/5, Mühlstraße, mit drei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus, Garagen und Stellplätzen realisiert werden kann.

Die Flurstücke 832/3 und 832/4 des Bauvorhabens liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlacker“, rechtskräftig seit 09.11.1962 in einem Gebiet mit gemischter Bauweise (Wohnen und Gewerbe).

Die bestehende Bebauung mit einer Werkhalle, Garage und Wohnhaus soll abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Stellplatz sowie einem Doppelhaus, drei Garagen und drei Stellplätzen ersetzt werden.

Das Flurstück 832/5 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dieses Grundstück ist nicht bebaut. Geplant ist die Bebauung mit zwei Doppelhäusern, drei Garagen und zwei Stellplätzen.

Zu der möglichen Bebauung sind, aus städtebaulicher Sicht, zusätzlich folgende Fragen zu beantworten:

1. Anbau Garage an Werkstatt Nachbarbebauung

Wäre es auch möglich, die Doppelgarage direkt auf die Grenze zu bauen?

2. Können die geplanten 3 Doppelhäuser wie folgt erstellt werden:

- 2 Vollgeschosse (EG und OG)
- Dachneigung 30°
- kann der Kniestock auf 50 cm erhöht werden
- sind Dachaufbauten möglich
- ist die Firstrichtung wie im Plan möglich

3. Ist das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken möglich?

4. Die geplante Erschließung der Garagen und Stellplätze über die Schorndorfer Straße ist zu prüfen.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, die sowohl von Wohnen, als auch kleineren Handwerksbetrieben geprägt ist.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche mit Teilen des Einfamilienhauses und des Doppelhauses 2, der Doppelgarage, der Terrasse sowie der drei Garagen und vier Stellplätze.
- Kniestock für Wohngebäude max. 20 cm.
- Dachaufbauten für Wohngebäude nicht zugelassen.
- Garagen nach den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen mit Pultdach. Dacheindeckung: dunkelgraues Welleternit.
- Grenzabstand mindestens 3 Meter.
- Gebäudeabstand mindestens 8 Meter.

Ob die Doppelgarage direkt auf die Grenze, oder wie dargestellt an das Haus gebaut wird ist aus städtebaulicher Sicht unerheblich.

Im Bebauungsplan „Mühläcker“ gibt es für die Grundstücke 832/3 und 832/4 keine Festsetzung in Bezug auf die Stockwerkszahl. Grundsätzlich sind 1- und 2 geschossige Gebäude zulässig. Das bestehende Haus ist zweigeschossig. In der Umgebung sind sowohl 1- als auch 1 ½ und 2 geschossige Wohnhäuser. Die geplanten 2 geschossigen Häuser nehmen mit einer Gebäudehöhe von 9,00 Meter und 9,30 Meter bei einem Kniestock von 0,50 Meter, die Höhen der umgebenden Bebauung auf. Lediglich das 1-geschossige Nachbarhaus ist niedriger.

Dachaufbauten sind in der Umgebungsbebauung vorhanden und sind aus städtebaulicher Sicht, möglich. Im Bebauungsplan ist für 2-geschossige Häuser eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

Die geplante Firstrichtung der Doppelhäuser nimmt die Firstrichtung der nördlich gelegenen Häuser auf und fügt sich ein.

Bei einer Gesamtfläche der Grundstücke von ca. 2.186 m² beträgt die überbaute Fläche ca. 1.257 m². Das zulässige Maß der Nutzung (0,4 aus 2.186 m²) wird überschritten.

Die Gemeinde hatte angeregt, möglichst viele Stellplätze anzulegen. Bei der vorliegenden Bauvoranfrage sind für 7 Wohneinheiten insgesamt 14 Stellplätze (8 Garagen und 6 Stellplätze) geplant. Da die Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden müssen und für die Garagen eine Dachbegrünung gefordert wird, ist ein ökologischer Ausgleich für die überbauten Flächen gegeben.

Die Garagen und Stellplätze der drei Doppelhäuser sind im östlichen Grundstücksbereich an der Schorndorfer Straße, mit einem großzügig angelegten Garagenvorplatz geplant. Eine ähnliche Regelung wurde zwei Grundstücke weiter bereits realisiert und ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühläcker“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen