

Datum: 24.06.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauvoranfrage  
 Neuwiesenstraße, Flst. 1063/2, 1063/3 und 1063/5  
 - Errichtung von 4 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses mit Garagen**

**Ausschuss für 12.07.2016 öffentlich beschließend  
 Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Bebauungsplan "Neuwiesenstraße" (Änderung)  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Schnitte, M verkleinert

**Kommunikation:**  
 Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

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

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung wird Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht.

### **Sachdarstellung:**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Bebauung der Flurstücke 1063/2, 1063/3 und 1063/5 mit 4 Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit 8 Garagen realisiert werden kann.

Die genannten Flurstücke des Bauvorhabens liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile – Neuwiesen“ rechtskräftig 17.03.1963 und Bebauungsplanänderung „Neuwiesenstraße“, rechtskräftig 01.10.1966, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das bestehende Wohngebäude Neuwiesenstraße 6 soll abgebrochen und auf 3 Flurstücken 4 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus mit 8 Garagen errichtet werden.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und verstößt gegen folgende Festsetzungen:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei den 4 Doppelhaushälften, Terrassen und der nördlichen Garage
- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche bei der südlichen Doppelhaushälfte und der südlichen Garage
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Fläche bei dem Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage
- Dachneigung 22°

Die Bauvoranfrage soll aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit der Realisierung des geplanten Vorhabens klären.

Grundsätzlich wird es begrüßt, wenn im Innenbereich durch Nachverdichtung neuer Wohnraum entsteht.

Bei diesem Vorhaben kommt jedoch in der Beurteilung hinzu, dass die betreffenden Flurstücke direkt am Lützelbach, in einer für Reichenbach wichtigen Grünzone liegen.

Die städtebauliche Abwägung hat gezeigt, dass deshalb in diesem Bereich die Grundstücksfläche maßvoll bebaut werden soll, um die grüne Kulisse teilweise zu erhalten.

Das formale und architektonische Konzept der Bebauung mit der vorgesehenen Stockwerksgestaltung und Flachdachausführung überzeugt und fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung, vor allem in Richtung des Gebietes Fürstenstraße – Katharinenstraße ein.

Um das Grundstück einer maßvollen Bebauungsmöglichkeit zuführen zu können, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, dass nur die 4 Doppelhaushälften gebaut werden und auf den Bau des Einfamilienhauses verzichtet werden soll.

Über die weitere Vorgehensweise sind Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und dem Architekten zu führen.