

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 463/2023 | |
|---|--------------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Reichert, Brigitta |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 28.02.2023 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Bauvoranfrage:
Goethestraße 58, Flst. Nr. 271/2,
Neubau eines Mietwohnhauses in Holzhybridbauweise**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage in der vorliegenden Form mit den erforderlichen Befreiungen wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31, § 34 und § 35 BauGB in Aussicht gestellt.

Sachverhalt:

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan „Erweiterung des Ortsbauplans Maurener Straße“ (genehmigt 12.02.1957, Nr. 19).

Da es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt gilt auch das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB.

Des Weiteren liegt eine Teilfläche des betroffenen Grundstücks außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans und am Ortsrand und somit im Außenbereich. Im Außenbereich gilt grundsätzlich Bauverbot bzw. sind Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Planung sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3-5 Wohneinheiten vor.

Abweichungen:

- Teil des Gebäudes im Bauverbot, Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich
- Es gilt das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB
- Bauvorhaben teilweise außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans und somit im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB
- Die Firsthöhe ist ca. 4 m höher als der Bestand
- Die Dachneigung unterscheidet sich mit 70 Grad und Flachdachbereich massiv von der Umgebungsbebauung.
- Nicht abgefragt aber: Der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeug funktioniert nicht

Bemerkung der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt:

Die Gemeinde müsste nach Meinung der Baurechtsbehörde planungsrechtlich tätig werden, wenn dieser Streifen einer Bebauung zugeführt werden soll.

Fragestellung des Antragstellers:

Ist das Grundstück mit dem in den Planunterlagen dargestellten Wohngebäude, auf einer erdgeschossigen Bruttogrundfläche von ca. 150 m² sowie mit zwei Vollgeschossen + zwei Geschossen im Dachraum, wovon eines bauordnungsrechtlich ein nicht Vollgeschoss ist, bebaubar?

Angrenzeranhörung:

Bislang liegen zwei Einwendungen von Angrenzern vor.

Aufgestellt:

Ehningen, 16.02.2023

Anlagen: 01_Antrag auf Vorbescheid
02_Antrag auf Befreiung
03_Lageplan Bestand
04_Lageplan Neubau
05_Schwarzplan
06_Abstandsflächen
07_Ansichten
08_Berechnung bebaute Fläche
09_Planrecht
10_Anschreiben
11_Fotos Referenzen
12_Fotos Bestand