

Information über das gemeindliche Einvernehmen. Bauantrag über den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage in Bühl Flurstück 7308

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten

I. Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Geplant sind zwei 3-geschossige Gebäude mit Penthaus. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten geschaffen werden. Die notwendigen PKW und Fahrradstellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht.

Zur baurechtlichen Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB sind die Firsthöhen der umliegenden Bebauung heranzuziehen. Im vorliegenden Fall bewegen sich diese bis zu 156,3 ü NN.

Im direkten Vergleich mit dem gleichwertig intensiv ausgenutzten Nachbargrundstück Flurstück 7307 ist folgendes festzustellen:

Geplante Brüstungshöhe 3 OG Neubau Flurstück 7308 entspricht in etwa der OK Traufe der an allen Fassadenseitigen errichteten Zwerchhäuser auf Flurstück 7307 welche bei ca. 145,00 ü NN liegt.

Das geplante Penthaus wird straßenseitig um 3,35 m zurückgesetzt und liegt mit 148,41 ü NN OK Attika ca. 1,5 m unter der Firsthöhe – (149,6 ü NN) der Bestandsbebauung auf Flurstück 7307.

Damit sich die Straßenansicht des Bauvorhabens weiter in die Oberweiererstraße einfügt, wurde der erste Planungsansatz dahingehend überarbeitet, dass die Höhe der Tiefgarage bis zur Kante des Wohnhauses soweit zurückgenommen wird, dass die Oberfläche der begrünten Tiefgarage auf dem Niveau der Nachbargelände=Gehweg liegt.

Nach Abschluss der Angrenzerbenachrichtigung kann festgestellt werden, dass die Abstandsflächenberechnung neben dem Bedenken auf Verlust der Aussicht, eine zentrale Rolle spielt. Hierzu ist nun festzustellen, dass alle Gebäude in diesem Bereich durch Sockel oder Tiefgarage über das natürliche Geländenniveau angehoben wurden, was dem hohen Grundwasserstand in Gewässernähe geschuldet ist.

Vergleicht man die Berechnung der Abstandsflächen der bestehenden Bestandsbebauung so beziehen sich diese, analog dem vorliegenden geplanten Bauvorhaben auf die OK der Tiefgarage. Die baurechtliche Beurteilung ergab daraufhin, dass die Abstandsflächen eingehalten sind.

Unter Beachtung der aufgeführten Abwägungsprüfungen ist die baurechtliche Beurteilung, dass eine Genehmigung ausgesprochen werden muss.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

III. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt die Information zum gemeindlichen Einvernehmen zur Kenntnis.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

