

Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / öffentlich	2005/038	05.04.2005

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	19.04.2005				

**Bauanträge für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäuser, Schmedehausener Straße 14 a + 14 b
- Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen**

Beschlussvorschlag:

Die Dringlichkeitsentscheidung vom 06.04.05 wird genehmigt.

Zu der Errichtung der beantragten 2 Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Schmedehausener Straße 14 a + b wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 (1) BauGB nicht erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [] nein [X]

Sachdarstellung:

Für die aus der Anlage ersichtlichen Grundstücke an der Schmedehausener Straße liegen Bauanträge für die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit je 6 Wohneinheiten vor. Weitere Details sind den beigefügten Zeichnungen zu entnehmen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Einfügen der Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung), der Bauweise (offene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (faktische Baugrenzen, Bebauungstiefe) kann als gegeben angesehen werden. Dem entgegen ist allerdings ein Einfügen der geplanten Baukörper nach dem Maß der baulichen Nutzung zu verneinen.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude in Bezug auf die bestehenden Geschossigkeiten und die Höhen der baulichen Anlagen herangezogen.

Es ist festzustellen, dass an der Schmedehausener Straße neben 1-geschossigen Wohnhäusern (Schmedehausener Straße 14, 16, 20, 22 und 24) mit Firsthöhen zwischen 7,95 m und 9,71 m auch Wohngebäude mit 2 Geschossen (Schmedehausener Straße 18 und 18 a) mit einer Firsthöhe von 9,00 m vorhanden sind, die als Beurteilungsgrundlage für ein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung heranzuziehen sind. Hingegen kann das Gaststättengebäude Weiligmann mit einer Firsthöhe von 13,71 m hier aufgrund seiner besonderen Lage auf dem Eckgrundstück Ladbergener Straße 9 und der besonderen Dachform (Walmdach) nur bedingt als Beurteilungsmaßstab dienen. Selbst im Vergleich zu diesem Gaststättengebäude, aber vor allen Dingen zu den im weiteren Verlauf der Straße vorhandenen teilweise giebelständigen Wohngebäuden würden die beiden traufenständig zur Schmedehausener Straße ausgerichteten Mehrfamilienhäuser mit einer Firsthöhe von 12,70 m optisch so massiv in Erscheinung treten, dass ein Einfügen aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben ist.

Die Verwaltung muss bis zum 15.04.05 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Stellungnahme zu den Vorhaben abgeben, ansonsten gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt. Um die Frist zu wahren, ist die Fassung eines Dringlichkeitsbeschlusses erforderlich.

Bürgermeister

Amtsleiter

Sachbearbeiter
