



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/051	28.02.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	14.03.2023	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften und vier Wohnungen auf dem Grundstück Hauptstraße 64
- Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre
- Beschluss über Abweichungen
- Erteilung Einvernehmen

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ wird zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Dachneigung

Hinsichtlich der geplanten Dachneigung von 22° wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Traufhöhe

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Traufhöhe um 2,36 m im Bereich des Staffelgeschosses wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Fassadengestaltung

Hinsichtlich der geplanten Rücksprünge innerhalb der Fassade von mehr als 40 % der Fassadenlänge auf 100 % wird einer Abweichung zugestimmt.

Erteilung Einvernehmen

Das gemeindliche Einvernehmen wird dann erteilt, wenn eine Genehmigung des Entwässerungsantrages und ein von der Abwasserbetrieb TEO AöR geprüfter Überflutungsnachweis vorgelegt worden ist.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

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

Sachdarstellung:

Mit Eingangsdatum vom 09.02.2023 ist der Bauantrag für das genannte Bauvorhaben eingegangen. Der entsprechende Lageplan ist als Anlage 01 beigefügt.

Veränderungssperre

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.02.2023 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ um ein Jahr, bis zum 25.03.2024, beschlossen.

Das Bauvorhaben widerspricht aus Sicht der Verwaltung nicht den Planungszielen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“. Somit wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.

Nach Prüfung der Unterlagen wurden folgende Abweichungen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ festgestellt:

Beschluss zur Abweichung von der Dachneigung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ ist eine Dachneigung von 45 – 50° festgesetzt. Laut den eingereichten Unterlagen hat das geplante Bauvorhaben eine Dachneigung von 22°.

Hinsichtlich der Dachneigung wird einer Abweichung zugestimmt, da städtebauliche Belange nicht betroffen sind.

Beschluss zur Abweichung der Traufhöhe und der Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt eine maximale Traufhöhe von 8,00 m fest. Das Staffelgeschoss erreicht jedoch eine Traufhöhe von 10,36 m. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung lässt einen 40%igen Rücksprung der Fassadenlänge zu.

Durch das geplante Staffelgeschoss und den damit verbundenen Rücksprüngen der Fassade zu 100 % ist das dritte Vollgeschoss optisch für den äußeren Betrachter weniger wahrnehmbar. Eine städtebauliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe des Staffelgeschosses und der Rücksprünge der Fassade wird einer Abweichung zugestimmt.

Entwässerung

Neben den baurechtlichen Aspekten ist zudem auch das Thema Entwässerung zu klären. Vor Erteilung des Einvernehmens ist eine Genehmigung des Entwässerungsantrages und ein von der Abwasserbetrieb TEO AÖR geprüfter Überflutungsnachweis vorzulegen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann
Sachbearbeitung

Anlage

Vorlage 2023/051, Anlage 01 - Lageplan Hauptstraße 64