

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 26.10.2021
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2021-129
Bauvoranfrage: Anbau von Wohnungen an ein bestehendes Wohnhaus, Flst. Nr. 72/1, Hausener Straße 47	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde versagt das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage und sieht folgende Hemmnisse:

- 1. Die Abstandsflächen zum Nachbarn sind aus Sicht der Gemeinde nicht eingehalten**
- 2. Eine benötigte Baulast wird/ist nicht erteilt**
- 3. Es sind nicht ausreichend Stellplätze ausgewiesen**
- 4. Die Verdichtung auf dem Grundstück ist überproportional und städtebaulich nicht einfügend**
- 5. Ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Höhe der Wohnungen) für eine Dauervermietung gewahrt sind wird bezweifelt, vielmehr deutet Einiges auf die Errichtung von Ferienwohnungen hin**

Sachverhalt:

Auf dem Flst.Nr. 72/1, Denkmalstraße 47, soll ein zweigeschossiges Flachdachgebäude mit 4 Wohnungen je 50qm an ein bestehendes Wohnhaus angebaut werden. Das Gebäude wird eine Höhe von 4,80m haben. Für das Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, um zu klären, ob ein zweigeschossiger Anbau als Flachdachgebäude auf der Grenze angebaut werden darf.

Das Bauvorhaben liegt in keinem gültigen Bebauungsplan und ist daher gem. §34 BauGB zu bewerten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Grenzbebauung ist in Ringsheim in diesem Bereich vorhanden, jedoch in deutlich geringerer Dimension. Das direkt nebenliegende östliche Grundstück hat auch eine Grenzbebauung allerdings ein deutlich größeres Gesamtgrundstück, die Gebäude haben eine Höhe von rd. 10 m bzw. der Anbau von rd. 7m. Zwei Grundstücke weiter westlich gibt es ebenfalls Wohnbebauung auf der Grenze.

Auf dem Lageplan sieht man, wie stark das Grundstück bebaut werden soll. Es wird ein Großteil des Grundstücks überbaut. Gleichzeitig sind z.B. die beschriebenen Deckenhöhen und Zuschnitte aus den Anforderungen an gute Wohnverhältnisse heraus fraglich.

Stellplätze sind nicht ausgewiesen. Die Stellplätze müssten dann bei einem späteren Bauantrag nachgewiesen werden. Es ist fraglich, ob dies möglich ist.

Es sind Einwendungen von Angrenzern eingegangen, diese werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Einvernehmen versagt werden, das das Bauvorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine derart starke Überbauung des Grundstückes sollte nicht erfolgen. Hinzu kommen die im Beschlussvorschlag genannten bauordnungsrechtlichen Bedenken.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

