



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/707/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Scheffelstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.12.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einheitliche Bau- und Straßenflucht

Sachverhalt:

Auf Basis einer Bauvoranfrage möchte die Bauherrschaft folgende Fragestellung klären:

„Können wir das geplante Wohnhaus, die Garage und Terrassenüberdachung gemäß der beigefügten Lageskizze errichten? Ist die Einfügung in die Nachbarschaft gegeben?“

Die zu klärenden Einzelfragen sind als Anlage „Einzelfragen“ beigefügt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Fertighaus mit Walmdach (25°), Keller und zwei Vollgeschossen. Die Firsthöhe ist mit ca. 7,99 m ausgewiesen und die Wandhöhe ca. 5,45 m. Vor dem Wohnhaus soll zur Straße hin orientiert eine Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Auf der Garage und auch auf der überdachten Terrasse im Garten sollen jeweils Dachterrassen entstehen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus dem Jahr 1939 besteht eine vorgegebene Bauflucht. Diese wird in den Planungen nicht berücksichtigt; ebenso wenig die anzutreffende Giebelstellung der umliegenden Gebäude.

Stellungnahme Stadtplanung:

Die vorgefundene Städtebauliche Situation in der Scheffelstraße ist geprägt von der stringenten Anordnung der Wohnhäuser entlang der vorgegebenen Bauflucht aus den Jahren 1939.

Alle Wohnhäuser haben eine giebelständige Stellung mit Satteldach. Diese städtebauliche Ordnung wird durch das Neubauvorhaben empfindlich gestört. Sowohl das Gestaltungskonzept des Wohnhauses mit flachgeneigten Walmdach und vorangestellter Flachdachgarage



als auch die Abweichung von der Bauflucht mit dem Hauptgebäude sind aus Sicht der Stadtplanung abzulehnen.

Dass neuzeitliches Bauen auch in diesem Umfeld möglich ist zeigt die Bebauung auf dem Nachbargrundstück (südlich).

Aus Sicht der Stadtplanung muss die Bauflucht durch das Hauptgebäude besetzt werden. Die Garagenanordnung vor dem Hauptgebäude fügt sich nicht in das Straßenbild ein.

Wünschenswert wäre auch die Änderung der Dachform hin zu einem giebelständigen Satteldach mit einer Minstdachneigung von 18°.

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Ausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Die Frist zur Abgabe von Einwendungen (Angrenzer) läuft noch. Bisher liegen keine Einwendungen der Angrenzer vor.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Luftbild, Nachbargrundstück (südlich), Einzelfragen und Bauflucht 1939