



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/196/2018

Tagesordnungspunkt		
Wiederaufbau eines Wohnhauses (Hinterhaus), Flst.Nr. 265, Brückstr. 16, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 15.10.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.11.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre wird nicht erteilt.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Neben dem derzeit im Wiederaufbau befindlichen Vorderhaus Brückstr. 16 im OT Berghausen beabsichtigt der Bauherr, nun auch das Hinterhaus abzurechen und neu aufzubauen. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Antragstellers deshalb so geplant, um das Gebäude in einen energetisch zeitgemäßen Zustand zu bringen. Zudem würde sich bei den Grundmaßen des Hinterhauses die heutige Breite von 4,25 m auf 5,35 m vergrößern. Die Gebäudelänge bleibt gleich. An die Stelle des bestehenden Pultdaches kommt ein Satteldach mit einem Kniestock von 1,25 m und einer Firsthöhe von insgesamt 10,10 m. Die Höhe der Grenzbebauung zum Nachbarn bleibt nahezu gleich.

Der Antragsteller möchte die Neubaumaßnahme (Hinterhaus) mit dem Neubau des Vorderhauses in einem Zuge durchführen. Dem steht derzeit jedoch der am 24.07.2018 beschlossene Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitiger Veränderungssperre zum künftigen B-Plan „Am Bahnhofplatz“ entgegen. Dies wurde dem Antragsteller auch so mitgeteilt, worauf dieser einen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB eingereicht hat. Es steht nun zur Entscheidung an, ob einer Ausnahme zur bestehenden Veränderungssperre von Seiten des Gremiums nachgekommen werden kann. Alternativ würde der Antragsteller das (noch) bestehende Hinterhaus in seiner derzeitigen Kubatur renovieren wollen.

Aus Sicht der künftigen Entwicklungsplanung widerspricht das Bauvorhaben den Planungszielen des künftigen B-Plans. Dieser sieht eine geschlossene Bebauung entlang der Brückstraße vor. Der rückwärtige Grundstücksteil soll künftig von Wohngebäuden in zweiter Baureihe freigehalten werden. Auch eine Renovierung des hinteren Bestandsgebäudes steht im Widerspruch zu § 14 Abs. 1 Pkt.2. BauGB, da hierdurch erhebliche wertsteigernde Veränderungen würden.

Der vorliegende Antrag widerspricht somit den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“. Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen auf der Grundlage der bestehenden Veränderungssperre zu versagen.

Anlagen: Antrag, Informationsschreiben des Architekten, Lageplan, Planvorlagen



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern

