

2021/603

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, Herstellung von 14 PKW-Stellplätzen (Flur 4, Fl.-Nr.: 77/5, Gemarkung Sulzbach, Wilhelmstraße 48)

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauwesen und Planung beschließt über die Stellungnahme gemäß § 70 LBO zu dem Vorhaben an die UBA sowie über die erforderlichen Befreiungen zu den Vorschriften des Bebauungsplanes.

Sachverhalt

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 55 „Ehemalige Wilhelmschule“. Der Bebauungsplan gibt die Voraussetzung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im ausgewiesenen reinen Wohngebiet her. Das geplante Vorhaben ist als genehmigungsfähig einzustufen. Jedoch weichen einige bauliche Gegebenheiten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, welche verschiedene Befreiungen begründen. Diese sind:

Bauweise:

Der Bebauungsplan gibt eine geschlossene Bauweise vor. Geplant ist jedoch ein seitlicher Grenzabstand zur besseren Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Dachform und Dachneigung:

Im Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° vorgeschrieben. Geplant ist jedoch ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22°. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Baugrenze und Baulinie:

Der Bebauungsplan gibt eine einzuhaltende Baugrenze sowie Baulinie, an der angebaut werden muss, vor. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes und zur Errichtung der notwendigen PKW-Stellplätze vor dem Haus ist es notwendig das Gebäude abweichend zur straßenseitigen Baulinie zu plazieren. Dies hat zur Folge, dass die rückseitige Baulinie und Baugrenze überschritten werden muss. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Höheneinstellung:

Der Bebauungsplan gibt vor, dass die Traufhöhe bei Neubaugebäuden entlang der Wilhelmstraße zwingend vom bestehenden Nachbargebäude Wilhelmstraße 46 zu übernehmen ist. Die Attikahöhe des Neubauvorhabens entspricht der Traufhöhe des Nachbargebäudes Wilhelmstraße 46. Die Traufhöhe des Walmdaches entspricht fasst nahezu der Abknickkante des Mansardendaches des Nachbargebäudes. Für die Änderung der Traufhöhe ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Grundsätzlich ist in Sulzbach der Wohnungsbau erwünscht.

Das Problem vor Ort ist, dass der Parkdruck jedoch hoch ausfällt. Oft wird im Verkehrsraum verstärkt geparkt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich auch hier eine Bürgerinitiative bildet. Eine Stellplatzsatzung, in der geregelt ist, wieviel Stellplätze pro Wohneinheit anzusetzen sind, existiert für Sulzbach nicht. Daher lässt sich für den ruhenden Verkehr nicht genau beziffern, wieviel Stellplätze pro Wohneinheit bereitgestellt werden müssen.

Dem Ausschuss für Bauwesen und Planung ist es vorbehalten im Zweifel über das Bauvorhaben zu entscheiden. Daher ist entweder eine positive oder negative Entscheidung vom Ausschuss für Bauwesen und Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

- 1 01_Lageplan (nichtöffentlich)
- 2 02_B-Plan Ehem. Wilhelmschule (nichtöffentlich)
- 3 03_Ansicht Süd-Ost (nichtöffentlich)
- 4 04_Ansicht Nord-West (nichtöffentlich)
- 5 05_Ansicht Nord-Ost (nichtöffentlich)