

2024/613

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in der Oberdorfstraße

Beratungsfolge	Ö / N
Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu o. g. Bauantrag einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.3 „Änderung, Bereich Oberdorfstraße“ wird hergestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2023, bei der Stadt eingegangen am 19. Dezember 2023, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag an die Stadt Sulzbach weitergeleitet, mit der Bitte zur Stellungnahme gemäß § 36 BauGB. Geplant ist die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in der Oberdorfstraße.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungsplanänderung Nr. 1.3 „Bereich Oberdorfstraße“. Im Geltungsbereich ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Für Wohnhäuser gilt eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,2. Die Höhe ist auf max. III Vollgeschosse beschränkt.

Einige bauplanungsrechtliche Gegebenheiten weichen jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Diese sind:

1. Durch die Errichtung von Parkplätzen wird die einzuhaltende Baugrenze im hinteren Bereich aus Platzgründen überschritten. Da die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist, bestehen für den Befreiungstatbestand keine Bedenken.
2. Im Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach vorgegeben. Das geplante Vorhaben sieht eine Dachkonstruktion mit einem Flachdach vor. In der näheren Umgebung sind bereits andere Dachformen, wie Walmdächer bzw. Zeltdächer vorhanden, so dass gegen die Abweichung keine Bedenken bestehen. Auch ist anzumerken, dass Flachdächer aktuell die moderne Architektur unterstreichen.
3. Wegen des Dachaufbaus als Flachdach gibt es auch eine Änderung des vorgegebenen Kniestocks. Generell ist ein Kniestock von 90 cm zugelassen. Da

das Dachgeschoss in Flachdachbauweise ausgebaut wird, existiert eine durchgehende Raumhöhe von 2,75 m, was für den Flachdachausbau spricht. Städtebaulich ist dies vertretbar.

4. Die Höhenlage des Gebäudes zur Straße hin ist gegenüber der Bebauungsplanvorgabe leicht verändert (siehe Plan 05 - Ansicht 1). Das Gebäude ist in straßennähe beidseitig etwas eingeschnitten. Da diese Änderung aufgrund von topographischen Gegebenheiten unvermeidbar ist, bestehen auch gegen diese Befreiung keine weiteren Bedenken.

Die übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten, sodass keine bauplanungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Fazit:

Eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist gegeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Plan-08 (nichtöffentlich)
- 2 Plan-07 (nichtöffentlich)
- 3 Plan-06 (nichtöffentlich)
- 4 Plan-05 (nichtöffentlich)
- 5 Plan-04 (nichtöffentlich)
- 6 Plan-03 (nichtöffentlich)
- 7 Plan-02 (nichtöffentlich)
- 8 Plan-01 (nichtöffentlich)
- 9 Lageplan (nichtöffentlich)