

2022/0398/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Bussardweg 26; Gemarkung Jägersburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	20.10.2022	Ö
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	12.10.2022	N

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB am Standort Bussardweg 26, Jägersburg ,für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses wird erteilt.

Sachverhalt

Es wurde am 03.06.2022 der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten eingereicht.

Das Vorhaben Bussardweg 26 (Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten) befand sich bereits am 22.09.2022 im Bau- und Umweltausschuss, das Einvernehmen wurde auf Vorschlag der Verwaltung einstimmig nicht erteilt.

Am 30.09.2022 wurde die Änderung des Bauantrags zum Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten nachgereicht.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Reduzierung von 10 Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten
- Reduzierung der Stellplätze von 15- auf 9 Stellplätze
- Wegfall des Kellergeschosses sowie des 3. Vollgeschosses, es bleiben 2 Vollgeschosse bestehen (EG +OG).
- Reduzierung der Gebäudetiefe von 17,11m auf 15,11m und der Gebäudebreite von 20,74 m auf 20,49 m (Grundfläche reduziert sich von ca. 350 qm auf ca. 310 qm)

Das Projekt wird wie folgt vom Antragsteller beschrieben:

„Das projektierte Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit den Maßen 26,78 m mal 40,50 m in der Mitte des Grundstücks, Baugrundstücksfläche 1100 m². Die Topographie des Geländes ist nicht eben, sondern weist eine leichte Neigung von Westen nach Osten und eine leichte Neigung von Süden nach Norden auf. Neben dem entworfenen Haus gibt es einen Parkplatz für Autos und einen Spielplatz für Kinder, der mit den notwendigen Elementen für das Spielen

von Kindern ausgestattet ist. Die Fläche ist mit Laubbäumen, Einzelpflanzungen und Reihensträuchern begrünt. Für die Landschaftsbaulemente werden wasserdurchlässige Beläge für Einfahrten, Parkplätze und Gehwege verwendet. Das Gebäude ist mit der Hauptfassade nach Süden ausgerichtet, was der meridionalen Ausrichtung entspricht und die längste Sonneneinstrahlung für das Gebäude bietet. Die maximale Höhe des projektierten Gebäudes beträgt 6,295 m. Im EG-Obergeschoss des Wohngebäudes befinden sich 1- 2 Zimmer und 2- 3 Zimmer Wohnungen. 3 Wohnungen im Erdgeschoss als Behindertengerecht Wohnen. Jede Wohnung verfügt je nach Lage auf der Etage über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Belüftung der Wohnungen und Flure ist natürlich. Auf dem Grundstück befindet sich je Wohneinheit ein Parkplatz.

- Anzahl der Stellplätze: 9 Stellplätze. (Stellplatz Nr. 4 behindertengerecht, Stellplatz Nr 5 ebenfalls behindertengerecht nutzbar.)“ (...)

Bauplanungsrechtl. Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 BauGB, es handelt sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung beinhaltet die an den Bussardweg unmittelbar angrenzenden Gebäude und Grundstücke. Die Websweilerstraße stellt sich als getrennt zu betrachtendes Gebiet da.

Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude zeichnen sich durch ihre 1- 2 Vollgeschosse aus.

Das Gebäude wurde nach Besprechung in der Stadtplanung angepasst und fügt sich mit 2 Vollgeschossen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geforderte Anzahl der Stellplätze wird mit 9 Stellplätzen (1,5 pro Wohneinheit) erfüllt.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Grundriss EG (öffentlich)
- 4 Schnitt (öffentlich)
- 5 Straßenabwicklung (öffentlich)
- 6 Bussardweg 30 (öffentlich)
- 7 Straße Bussadweg mit Baugrundstück (öffentlich)
- 8 Baugrundstück Perspektive rechts (öffentlich)
- 9 Bussardweg _Garage 24 (öffentlich)
- 10 Bussardweg 24 (öffentlich)
- 11 Bussardweg 24_22 kl (öffentlich)
- 12 Bussardweg 15kl (öffentlich)
- 13 Bussardweg 19kl (öffentlich)
- 14 Gargenhof gegenüber Bauvorhaben kl (öffentlich)

