

2023/0295/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen, Am Collinger Berg, Gemarkung Kirrberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	29.06.2023	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	20.06.2023	N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt Befreiung wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers: Das Baugrundstück liegt in der Straße „Am Collinger Berg“. Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Colling“ der Gemeinde Kirrberg von 1968. Geplant ist ein Gebäude mit der Traufhöhe von 4,01m bzw. 4,36m, einer Dachneigung von 30° und einem Vollgeschoss, welches traufseitig zur Straße hin platziert wird. Das geplante Wohnhaus wurde an der breitesten Stelle mit 3,17m außerhalb der Baugrenze geplant.

In der Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Gebäude, welche die Baugrenze überschreiten. Die Wohnhäuser "Am Collinger Berg" 9 und 16a liegen komplett außerhalb des Baufensters, womit diese die Baugrenze um weit mehr als 10,00m überschreiten. Auch die Wohnhäuser mit den Hausnummern 18, 56, 50 und 52 überschreiten die Baugrenze straßenseitig teilweise weit über 3,00m. Bei der direkten vorhandenen Nachbarbebauung liegen die Baugrenzen deutlich weiter an der Straße, sodass der geplante Neubau nicht in den Vordergrund rückt. Das Grundstück ist mit 509m² nicht sehr groß und ein Zurücksetzen des Hauses hinter die Baugrenze würde die Planung eines Terrassenbereichs sowie ausreichend Grünanlagen durch die leichte Hanglage fast unmöglich machen. So bleibt der innere Grüngürtel, den die hinten angrenzenden Flurstücke mit dem Baugrundstück zusammen bilden, erhalten, wodurch sich die Planung harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt und eine große zusammenhängende Grünfläche entsteht. Zudem wird die Versiegelungsfläche der Zufahrt und dem Eingangsbereich nicht unnötig vergrößert werden. Die Grundzüge der Planung

des Bebauungsplanes werden nicht berührt und nachbarliche Interessen werden gewürdigt.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Nr. 603, Colling), welcher seit dem 30.05.1968 rechtskräftig ist. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Beantragt wird eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen, welche im Lageplan dargestellt wurde. In diesem ist auch ersichtlich, dass einige Wohngebäude in der näheren Umgebung ebenfalls die Baugrenze überschreiten. Seitens Abteilung 610 kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung durch die aktuelle Bestandssituation nicht berührt werden und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Planunterlagen (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 603_Colling_komprimiert (öffentlich)