

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0580/2018

Verantwortung: Strauß, Saskia

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Karlsruher Straße 15
Bauantrag: Neubau eines 8-Familienhauses
Grundstück: Karlsruher Straße 15, Spielberg, Flst.Nr. 436

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.07.2018	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	25.07.2018	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über das geplante Bauvorhaben beraten und dem Gemeinderat eine Empfehlung aussprechen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Errichtung eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und einem Stellplatz pro Wohneinheit. Der Gebäudekomplex ist untergliedert in ein Vorderhaus mit Satteldach, einen Mittelteil mit Flachdach und einem Hinterhaus, ebenfalls mit Satteldach. Das gesamte Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 11,66 m (Vorderhaus; Nachbargebäude 10,80 m) geplant, das Hinterhaus ist einen Meter niedriger. Die Bautiefe ist mit 32 m von der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Die maximale Bautiefe in der Karlsruher Straße wird momentan mit 30,2 m von dem Gebäude Karlsruher Straße 25/1 definiert und ist damit um 1,80 m überschritten.

Durch die Länge des gesamten Gebäudekomplexes ergibt sich außerdem eine bedrückende Situation für das sehr schmale Nachbargrundstück Karlsruher Straße 17.

Das Grundstück soll mit dem Hauptgebäude, den Nebenanlagen und der Verkehrsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,74 überbaut werden. Das Gelände im vorderen Bereich soll an Straßenniveau angepasst und mit Stützmauern zu beiden Nachbargrundstücken gesichert werden. Damit ergibt sich im hinteren Grundstücksbereich ein Höhenversatz von ca. 2 m.

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts fügt sich ein Vorhaben nur in die nähere Umgebung ein, wenn es ein Referenzobjekt gibt, bei dem Grundfläche, Geschossfläche, Höhe und Freifläche des Grundstücks vergleichbar sind. Eine Kombination aus den Maximalmaßen verschiedener Bestandsgebäude kann nicht als Referenz herangezogen werden, da dadurch ein Gebäude entstehen würde, das in dieser Dimension nicht den Gegebenheiten der Umgebungsbebauung entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Vorhaben nicht zu erteilen.

Das gegenüberliegende Gebäude Karlsruher Straße 20 hat eine Grundflächenzahl von 0,68 und eine straßenseitige Gebäudehöhe von 12 m.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt