

## BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0938/2020

Verantwortung: Reuter, Marielle

**Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ittersbacher Straße 18/1**  
**Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller**  
**Grundstück: Ittersbacher Straße 18/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/25**

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	24.06.2020	öffentlich	Entscheidung

### **Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wollte das Gemeindecinvernehmen zu der Bauvoranfrage erteilen.

### **Vermerk der Verwaltung:**

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baufluchtenplanes „Sauweid, Ent- und Badwiesen“.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, keinen „qualifizierten“ da z.B. keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Es geht hier um eine Bauvoranfrage, bei der die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens geklärt werden soll.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Keller.

Der Bauherr möchte im Rahmen der Bauvoranfrage folgende Frage beantwortet wissen:  
*„Ist die geplante Bebauung mit den Maßen 10,58 m x 9,33 m bei 1,5 Geschossen und Keller genehmigungsfähig?“*

Die Verwaltung beantwortet die Frage wie folgt und übergibt diese zur Diskussion im Gremium.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baufluchtenplanes „Sauweid, Ent- und Badwiesen“. Dieser hat für die Bebauung von Grundstücken Baufluchten zur Erschließungsstraße hin festgesetzt. Die „rückwärtige Bebauung“ ist faktisch nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung) zu beurteilen. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war im Bereich des Grundstücks wohl nicht die Ittersbacher Straße als Erschließungsstraße vorgesehen, sondern der Stichweg von der Badstraße aus.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben analog zur Ittersbacher Straße 14 und 22/1 (beide liegen auch „hinter“ der festgesetzten Bauflucht) in die Umgebung ein.

Es gibt im Gestaltungsplan teilweise Festsetzungen zu Geschossen, aber nicht im Bereich des Baugrundstücks. Ein Vollgeschoss (+ DG und KG) ist im Gebiet aber grundsätzlich zulässig. Letztlich ist auf die Traufhöhe und Kniestock gem. Festsetzungen zu achten. Bauordnungsrechtliche Belange, wie z.B. Abstandsflächen, sind im Bauantrag zu prüfen.

Somit kann aus Sicht der Verwaltung das Gemeindeeinvernehmen zu der Bauvoranfrage grundsätzlich erteilt werden.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Lageplan