

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0954/2020

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 24
Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Grundstück: Birkenstraße 24, Spielberg, Flst.Nr. 3743

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zu der in der Bauvoranfrage formulierten Fragestellung zur maximalen Bautiefe, und weist gleichzeitig darauf hin, dass die vom Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung einzuhalten ist.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Kalkäcker/ Im Birke“ in Karlsbad-Spielberg.

Es handelt sich um einen „einfachen“ (nicht qualifizierten) Bebauungsplan nach § 30 BauGB, in dem nur teilweise überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt wurden.

Der Bauherr plant am bestehenden Wohnhaus einen größeren Anbau mit mehreren Wohneinheiten.

Im Rahmen der nun vorliegenden Bauvoranfrage möchte er konkret folgende Fragestellung beantwortet wissen:

Kann auf dem Grundstück bis zu einer Bautiefe von 33 m ab der Grundstücksgrenze gebaut werden?

Der Verwaltung beantwortet die Frage wie folgt und gibt diese dem Gremium zur Diskussion:

Maßgeblich für die überbaubare Grundstücksfläche hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflucht ist die vergleichbare Bautiefe im Quartier, da der Bebauungsplan an dieser Stelle keine hintere Baugrenze festsetzt. Hier liegt die max. Bautiefe bei rund 33,00 m (Referenzobjekt: „Birkenstraße 14/1“).

Hinweis: Laut Bebauungsplan gilt für zweigeschossige Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,60 m, das Dach ist als Satteldach auszubilden. Die Firsthöhe wird über die Dachneigung von 30° reguliert. Diese Höhen sind auch mit der geplanten Erweiterung grundsätzlich einzuhalten. Hinsichtlich der Höhenentwicklung gibt es in der vorliegenden Bauvoranfrage keine Fragestellung, angesichts der eingereichten Skizzen (dargestellte Traufhöhe ca. 6,30 m und eine Dachneigung von 30°) ist aktuell davon auszugehen, dass die festgesetzte Höhenentwicklung eingehalten werden soll.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich die Möglichkeit der weiteren Bebauung des Grundstücks.

Dem Ausschuss wird empfohlen wie folgt zu beschließen:

Die max. Bautiefe von 33,00 m ab der vorderen Grundstücksgrenze ist einzuhalten, hierzu wird das Gemeindeeinvernehmen erteilt.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung einzuhalten ist.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Zeichnungen Bauvoranfrage vom 02.11.2020