BESCHLUSSVORLAGE	Vorlagen Nr: 60/1268/2022 Verantwortung: Reuter, Marielle
Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 10 Bauvoranfrage: Zweifamilienwohnhaus mit Garage Grundstück: Bockstalstraße 10, Mutschelbach, Flst.Nr. 3250	

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	16.03.2022	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Bauvoranfrage beraten und entscheiden.

Vermerk der Verwaltung:

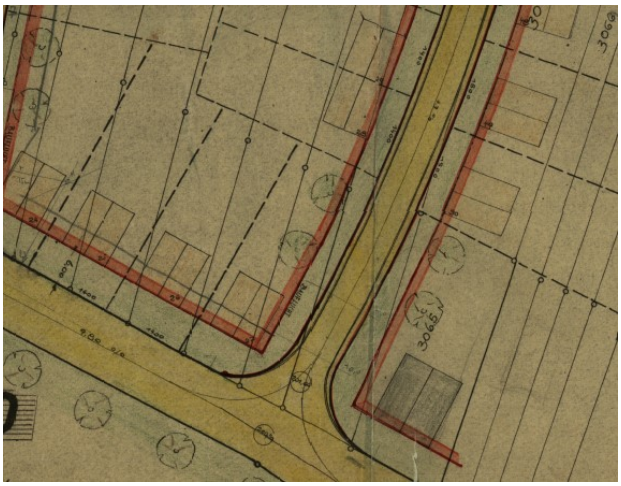
Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Brunnenstraße“. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine vordere Bauflucht/Baulinie fest, die weiteren Faktoren messen sich am Einfügen in die Umgebungsbebauung. Daher ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück Bockstalstraße 10.
Der Bauherr hat eine Bauvoranfrage gestellt und möchte konkret folgende Fragen geklärt wissen:
1. Kann das Objekt so wie in den vorliegenden Plänen ausgeführt werden? (Länge, Breite, Höhe?)
2. Kann das Gebäude bezüglich Dachneigung und Traufhöhe so ausgeführt werden?
3. Die Überschreitung der Baugrenze wurde bereits im Bestandsgebäude toleriert. Somit gehen wir davon aus, dass bei dem angedachten Neubau dies auch kein Problem darstellt.
4. Kann das Gebäude so wie im Lageplan positioniert gebaut werden?

Zu 1.: Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich seiner Kubatur (Länge, Höhe, Breite) in die Umgebungsbebauung ein. Das Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 10,25 m, der geplante Neubau hat eine Höhe von 10,10 m.
Zu 2.: Die geplante Dachneigung von 45° entspricht der des Bestandsgebäudes. Die geplante Traufhöhe liegt mit 6,10 m über der des Bestandsgebäudes (5,50 m). Da die Firsthöhe jedoch etwas unter der des Bestandes liegt, ist diese Traufhöhe aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig.



Zu 3.: Der Baufluchtenplan „Brunnenstraße“ besteht bereits seit 1955. Das Bestandsgebäude wurde in Richtung Bockstalstraße nicht an die vorgegebene Baulinie heran gebaut, in Richtung Brunnenstraße wurde diese hingegen leicht überschritten. Auch bei weiteren Gebäuden im Geltungsbereich wurde die festgesetzte Baulinie nicht eingehalten (siehe Bebauungsplan und Lageplan). Das Wohnhaus ist mit einer Tiefe von 8,00 m geplant. Um den Grenzabstand von mindestens 2,50 m einhalten zu können ist daher die leichte Überschreitung der Baulinie erforderlich, insbesondere da der Grundstückszuschnitt und die Baulinie nicht rechtwinklig verlaufen. Die Überschreitung der Baulinie ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, das geplante Wohnhaus fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
Zu 4.: Ja, das Gebäude kann so wie im Lageplan dargestellt positioniert werden, siehe Erläuterungen zur Frage 3.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:
- Lageplan
- Ansicht