

<b>Sitzungsvorlage</b>		Nr.: 2021/006
<b>TOP</b>	<b>Bauvoranfrage über den Abbruch eines Schopfes sowie Neubau von zwei Doppelwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf Flst.Nr. 144 und 145, Hermann-Burte-Straße</b>	
<b>Fachbereich</b>	<b>Bauamt</b>	
<b>Verfasser</b>	<b>S. Fluri</b>	
<b>Anlagen</b>	<b>Lageplan</b>	

### Beratungsfolge

---

<b>Sitzung / Ausschuss</b>	<b>Form</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>Beschlussfassung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>08.02.2021</b>

### Beschlussvorschlag

---

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB (Baugesetzbuch) unter Berücksichtigung von Auflagen:

- Der Brandschutz (Zufahrt Rettungswege etc.) muss gewährleistet, das Wegerecht geklärt und die Erschließung mit Wasser- und Abwasser sowie die Entwässerung möglich sein.
- Eine gelockerte Bebauung wäre wünschenswert um den Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten.

## Begründung / Sachverhalt

---

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 144 befindet sich eine Scheune sowie ein angebauter Schuppen. Die Scheune steht im Rahmen der Gesamtanlage in Bezug auf das Wohnhaus auf Flst.Nr. 159 (Hermann-Burte-Straße 38) unter Denkmalschutz.

Die Scheune soll erhalten, der hintere Teil des Schuppens abgebrochen werden. Auf der hinteren Grundstücksfläche sollen unter Einbezug der Flächen des Grundstücks Flst.Nr. 145 zwei Doppelhäuser entstehen sowie vier Garagen jeweils einem zusätzlichen Stellplatz vor der Garage.

Die Nutzung der Scheune ist noch in Abklärung. Hier ist vorgesehen, dass noch zwei weitere Wohneinheiten entstehen sollen.

Über das Grundstück Flst.Nr. 143, Hermann-Burte-Straße 42 besteht ein Wegerecht aus dem Jahre 1881.

Die Versorgung des Grundstückes mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung ist als Hinterliegererschließung über das Wohnhausgrundstück Flst.Nr. 159 vorgesehen.

## Bezug zum Haushalt

---

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja

Produkt/Kostenstelle (ErgHH) oder Investitionsauftrag (investiv):	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
	2020	2021				Summe
	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:						
<i>davon</i> geplant oder beschlossen:						
<i>davon</i> nicht geplant:						
<b>Einnahmen</b> insgesamt:						
geschätzte laufende jährliche Folgekosten (falls bekannt):						

## **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Das Grundstück liegt unbeplanten Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in Kraft seit 2002 wurde die Fläche entlang des Gässles als Mischbaufläche ausgewiesen. Hierdurch sollte bei Bedarf durch Hinterliegererschließung eine Verdichtung der Bauweise möglich werden.

Der als Zufahrt nutzbare Weg (eingetragenes Wegerecht) ist als wassergebundene Decke ausgewiesen. Es ist fraglich ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen hierdurch leistbar ist.

Eine Bebauung wäre unter anderem nur genehmigungsfähig bei Sicherung des Wegerechtes über eine Baulast.

Die technischen Möglichkeiten in Bezug auf die Wasser- bzw. Abwasserversorgung müsste nochmals gesondert geprüft werden.

Eine Erschließung von Seiten des Gässle (Am Platz / Hermann-Burte-Straße) wird ausgeschlossen.

Soweit ermittelbar ist die zulässige Grundflächenzahl bei der vorgesehenen Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eingehalten. Die Grundflächenzahl für Mischgebiete liegt gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bei 0,6.

Bei der Gesamtfläche beider Grundstücke von 1.161 m<sup>2</sup> liegt die bebaubare Fläche bei rd. 697 m<sup>2</sup>.

Hierbei zählen Zufahrten, Garagen- und Stellplatzflächen mit. Überschreitungen in geringem Maße wären möglich.

Die umgebende Bebauung ist von zweigeschossiger Bauweise unter hoher Ausnutzung der Grundstücksflächen geprägt. Geplant sind die Gebäude in 2-geschossiger Bauweise.

Aus städtebaulicher Sicht geht durch die verdichtete Bebauung, welche direkt an das denkmalgeschützte Gebäude anschliesst, der Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes unter. Hier wäre sicherlich eine gelockerte Hinterliegerbebauung wünschenswert.

Die geringe Zufahrtsbreite zu den einzelnen Wohngebäuden und Garagen ist im Hinblick auf die Nutzung, logistisch gesehen als sicher schwierig zu beurteilen. Die erforderlichen Mindemaße für Zuwegungen mit 3,00 m Breite sind gegeben. Ob dies auch ausreichend ist Rettungsfälle (Krankenwagen, Feuerwehr) ist zu prüfen.

### Hinweis:

Die Bebauung erfolgt bis zum Gässel (Am Platz / Hermann-Burte-Straße). Hier ist grenzbebaut eine Garage vorgesehen. Weitere Planungen für den Bereich Märzengärten sind derzeit nicht in Planung. Im vorderen Bereich (Flst.Nr. 142, Am Platz 6) wurden sich Flächen gesichert für eine evtl. Erschließung.

Eine klare Aussage in Bezug auf das Einfügen der Gebäude ist erst dann möglich, wenn auch entsprechende Ansichten, bzw. Pläne vorliegen.

## **Unterschriften**

---

S. Fluri  
Bauamt

J. Multner  
Bürgermeister