

Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung		Sachbearbeiter Herr Schultz	
Beratung Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	Datum 21.09.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses Ecke Frankenstraße/Schlegelbach			
Anlagen: Bauvoranfrage Baubeschreibung Lageplan 1 Lageplan 2 Ansichten Grundriss Abstandsflächen Stellplatznachweis			

Sachverhalt:

Mit Bauvoranfrage vom 15.06.2023 (Eingang per Mail am 31.08.2023) beantragt der Bauherr einen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Frankenstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2349/2.

Es wird geplant ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 3 Geschosse und vermutlich jeweils 3 Wohnungen (dem Antrag liegt nur ein Grundriss bei) zu errichten. Die Wohnungen sollen barrierefrei nach § 48 BayBO ausgeführt werden. Im Grundrisschema ist kein Aufzug zu erkennen, so dass diese Anforderung maximal für die erdgeschossigen Wohnungen möglich ist. Der § 48 der bayerischen Bauordnung wird jedoch eingehalten, da in Gebäuden ohne notwendigen Aufzug (ab 13m Fußbodenhöhe des obersten Geschosses) die barrierefreie Ausführung der Wohnungen in lediglich einem Geschoss gefordert wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im EG alle 3 Wohnungen in den Raumverhältnissen und der Ausstattung entsprechend zu planen wären.

Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes und muss somit nach §34 BauGB als Innenbereich gewertet werden.

Da das Maß der baulichen Nutzung somit nicht vorgeben ist, können die angegebene Grundflächenzahl 0,25 sowie die Geschossflächenzahl 0,74 nur mit der umliegenden Bebauung bzw. nach BauNVO bewertet werden. Das Baugrundstück befindet sich nach Flächennutzungsplan in einem Wohngebietsbereich. Im allgemeinen Wohngebiet betragen die Orientierungswerte 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) und sollten mit der vorliegenden Planung eingehalten werden können (mit + 50%, also 0,6 in GRZ II).

Die 4-geschossige Bauform mit Erd-, Ober-, Dachgeschoss mit Kniestock und Spitzboden sowie die Ausbildung eines Satteldaches mit Giebel- und Schleppgauben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Im Stellplatzplan werden 11 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen. Damit wird die Mindestanzahl nach Stellplatzverordnung übertroffen. Barrierefreie Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht ausgewiesen, wären aber sicherlich wünschenswert. (jedoch keine Forderung in §48 BayBO bzw. in der Garagen- und Stellplatzverordnung).

Die Erschließung mit Medien und der Anschluss an die öffentliche Entwässerung kann über den Schlegelbach erfolgen. Es wäre jedoch ein neuer Hausanschluss notwendig. Eine Planung muss jedoch noch vorgelegt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen noch nicht vollständig vor. Diese sind spätestens mit dem endgültigen Bauantrag nachzureichen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauvorhaben des Bauherrn für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Frankenstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2349/2 zu. Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht möglich.

Die Bauvoranfrage soll an das Landratsamt weitergeleitet werden.