

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:00 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 17.04.2018 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft
--

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a
--

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben soll in einem Gebiet ohne Bebauungsplan aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB errichtet werden.

Rechtlich maßgebliche Kriterien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind in erster Linie die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Hinsichtlich dieser vier Tatbestandsmerkmale muss ich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hinsichtlich Art und Bauweise fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Wohngebäude, offene Bauweise). Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist eine Bewertung schon schwieriger. So liegen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung verschiedene höchstrichterliche Entscheidungen vor, die darauf abstellen, nur solche Kriterien heranzuziehen, die auf den ersten Blick miteinander vergleichbar sind. Hierzu zählt z.B. die absolute Höhe des Gebäudes, die Grundfläche, die Außenmaße usw. Von nur untergeordneter Bedeutung bzw. sogar bedeutungslos sollen alle nicht direkt „ablesbaren“ Maße sein wie etwa die GRZ und die GFZ, die ja erst berechnet werden müssen. Bei der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

handelt es sich – verkürzt und zusammenfassend ausgedrückt – um den Standort des geplanten Gebäudes auf dem Baugrundstück. Auch hier stellt sich die Umgebungsbebauung größtenteils nicht homogen dar und erschwert daher eine rechtssichere Beurteilung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a wird verweigert.

Nach Auffassung des Bauausschusses werden die Vorgaben des § 34 BauGB im Hinblick auf das Einfügegebot teilweise nicht eingehalten. So fügt sich hinsichtlich Art und Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung zwar ein (Wohngebäude, offene Bauweise, Lage des Gebäudes auf dem Grundstück).

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung steht die Grundfläche, die überbaut werden soll, in einem bedenklichen Missverhältnis zu der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und ein Einfügen in die nähere Umgebung kann daher – trotz der größtenteils inhomogenen Umgebungsbebauung – nicht bejaht werden.

Darüber hinaus erscheinen dem Bauausschuss die dargestellten Stellplätze auf Grund der Situierung und baulichen Ausgestaltung in der Realität als schwer benutzbar bzw. überhaupt anfahrbar und es steht zu befürchten, dass diese wohl kaum angenommen werden.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen keine Kenntnisnahmen vor und Anfragen werden nicht gestellt.

Ende: 19:25 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer