

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.10.2010 im kleinen Sitzungssaal

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Hauke, Maria

Vertretung für Herrn Johannes Veith

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Veith, Johannes

berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes um ein Vollgeschoss mit Satteldach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1**
2. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes um ein Vollgeschoss mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1**
3. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.09.2010 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes um ein Vollgeschoss mit Satteldach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude, das erweitert werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gem. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Ein Bebauungsplan ist dort nicht vorhanden. Nach dem die Angelegenheit schon im Bau- und Umweltausschuss beraten wurde (auch Ortstermin), möchte der Antragsteller durch Vorlage eines Antrages auf Vorbescheid nun abschließende Klarheit.

Rechtlich maßgebliche Kriterien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB 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 sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um die zusätzliche Errichtung von

Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Bei der beabsichtigten Aufstockung werden auch die bestehende Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht verändert und der Einfügungstatbestand ist somit ebenfalls erfüllt.

Lediglich das Maß der baulichen Nutzung kann – verglichen mit der näheren Umgebung, in das es sich einfügen muss – in Frage gestellt werden. Hier sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absoluten Größen zu achten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Die bereits überbaute Grundfläche wird nicht verändert (Aufstockung), wohl aber die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe. Dreigeschossige Gebäude kommen in der näheren Umgebung zwar vor, sind aber als eher untypische Ausnahmen zu betrachten (Marienplatz). Die weit überwiegende Anzahl der Gebäude sind zweigeschossig. Die Gebäudehöhe selbst mit geplanten 8,35 m Firsthöhe auf der Straßenseite scheint sich nach Meinung der Verwaltung nicht mehr in die nähere Umgebung einzufügen (bei Errichtung mit einem Flachdach würde die Gebäudehöhe lediglich 5,80 m straßenseitig betragen).

Obwohl die Erschließung gesichert ist, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird kann nach Meinung der Verwaltung aus den oben dargelegten Gründen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1, um ein zusätzliches Geschoss mit Satteldach wird nicht erteilt, da das Einfügungsgebot des § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht eingehalten wird.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes um ein Vollgeschoss mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude, das erweitert werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gem. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Ein Bebauungsplan ist dort nicht vorhanden. Nach dem die Angelegenheit schon im Bau- und Umweltausschuss beraten wurde (auch Ortstermin), möchte der Antragsteller durch Vorlage eines Antrages auf Vorbescheid nun abschließende Klarheit.

Rechtlich maßgebliche Kriterien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbe-

planten Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB 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 sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um die zusätzliche Errichtung von Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Bei der beabsichtigten Aufstockung werden auch die bestehende Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht verändert und der Einfügungstatbestand ist somit ebenfalls erfüllt.

Lediglich das Maß der baulichen Nutzung kann – verglichen mit der näheren Umgebung, in das es sich einfügen muss – in Frage gestellt werden. Hier sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absoluten Größen zu achten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Die bereits überbaute Grundfläche wird nicht verändert (Aufstockung), wohl aber die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe. Zweigeschossige Gebäude kommen in der näheren Umgebung sehr wohl vor, wenn auch das zweite Geschoss sich oft in der Dachneigung befindet. Die Gebäudehöhe selbst hält ebenfalls den vorhandenen Rahmen ein, sowohl straßenseitig als auch hangseitig.

Die Erschließung ist gesichert, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Nach Meinung der Verwaltung ist das gemeindliche Einvernehmen daher zu erteilen.

Beschluss:

Wegen einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes wird der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1, um ein zusätzliches Geschoss mit Flachdach mit folgendem Beschlussvorschlag befürwortend an das Plenum weiter geleitet:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1, um ein zusätzliches Geschoss mit Flachdach wird erteilt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten.“

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Es werden keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder Sonstiges behandelt.

Ende: 19:30 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer