

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 02.04.2024

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.St. 36/3, 36/4,
Charlottenstraße 6, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.04.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.04.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.St. 36/3, 36/4, in Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, wird erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Flst. 36/3, 36/4, Charlottenstraße 6, Ilsfeld. Das Mehrfamilienhaus soll drei Wohneinheiten mit insgesamt sechs Stellplätzen umfassen. Der Neubau hat die Abmessungen ca. 10,74 x 21,99 m. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Marktstraße/Charlottenstraße“ aus dem Jahre 2020.

In verschiedenen Beratungsgesprächen mit dem Bauherrn wurden die Themen Gebäudehöhe, Straßenabstand, das äußere Erscheinungsbild, sowie mögliche Dachformen etc. erörtert. Hierbei hat das Bauamt eine (eigentliche zulässige) Reduzierung der Baumasse und damit einhergehend eine Reduzierung der Wohneinheiten (neu: lediglich drei Wohneinheiten) erreicht. Weitergehende gestalterische Maßnahmen können dem bestehenden Bebauungsplan nicht entnommen werden. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung, z.B. im Rahmen eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Dieser Änderungsvorschlag der Gemeindeverwaltung wurde jedoch aus Zeit und Kostengründen vom Bauherrn nicht aufgegriffen.

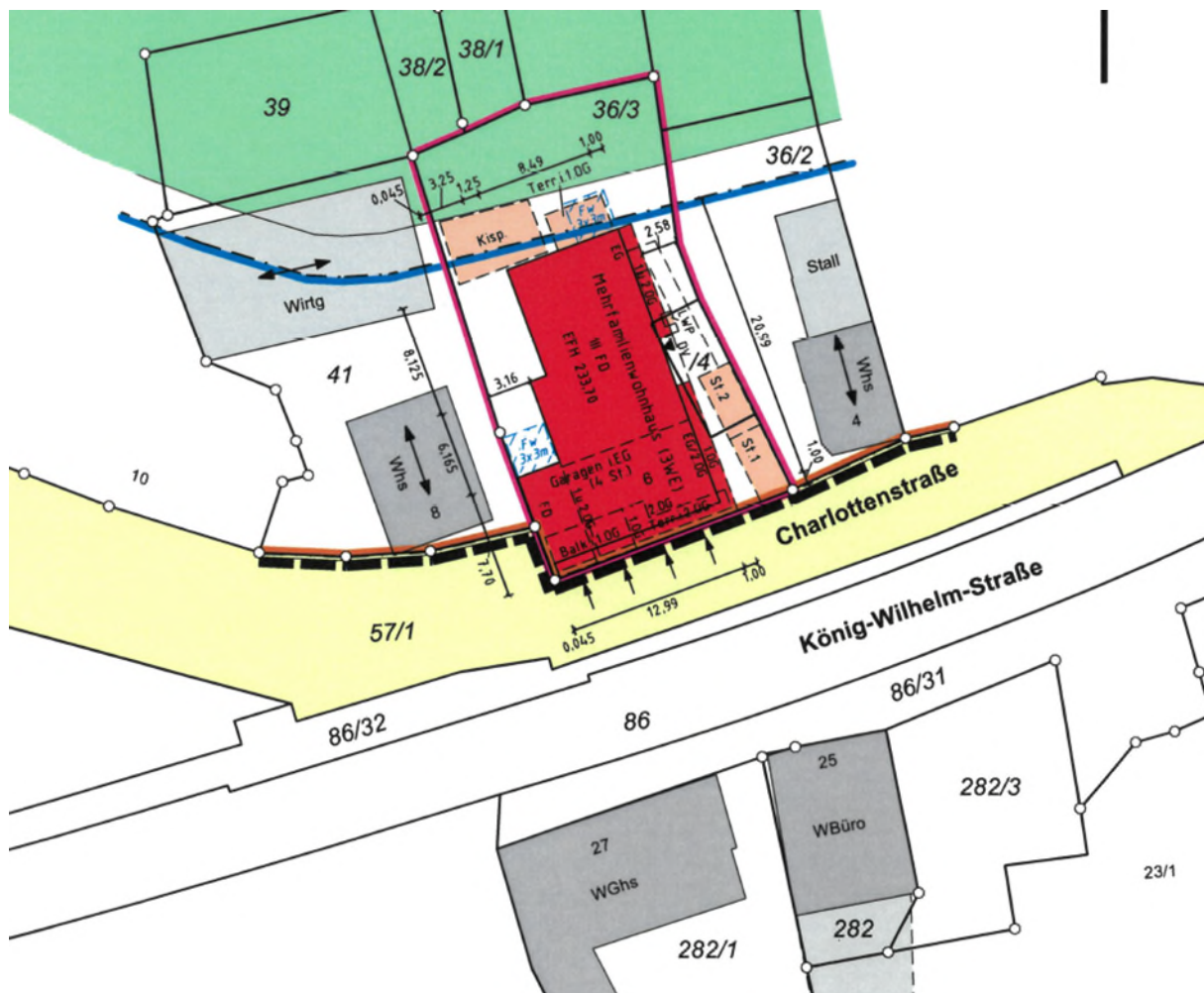
Weiterhin bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan „Quartier Marktstraße/Charlottenstraße“ ein einfacher Bebauungsplan ist. Er setzt lediglich die Art der

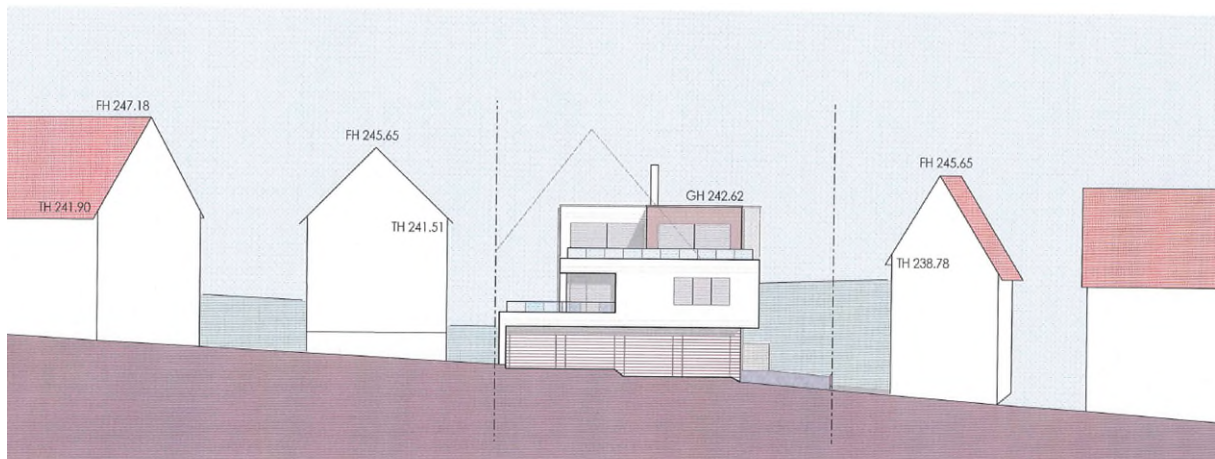
baulichen Nutzung (Wohnen), sowie die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten (6 St./WE) fest. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung regelt er lediglich die Grundflächenzahl (GRZ). Die Geschossfläche (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl regelt er nicht.

Das Bauvorhaben ist damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt....“ Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen), die Bauweise (offene Bauweise), sowie die zu überbauende Grundstücksfläche (GRZ) stimmen mit dem Bebauungsplan bzw. mit der umliegenden Bebauung überein. Fraglich könnte das „Maß der baulichen Nutzung“ sein,

„Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind“. (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15).

Um zu verdeutlichen, dass sich die vorliegende Planung in die nähere Umgebung einfügt, hat der Planer dem Baugesuch zusätzlich eine Straßenabwicklung beigefügt (s. Anhang).





Aufgrund der Straßenabwicklung (sowie dem Lageplan) kann festgestellt werden, dass „Grundfläche, Geschoszahl und Höhe“ mit der umliegenden Bebauung vergleichbar ist, bzw. diese sogar unterschreitet.

Das geplante Gebäude fügt sich damit ebenfalls „nach dem Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung ein. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 1, Satz 1 BauGB, liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.St. 36/3, 36/4, in Ilfeld, gemäß § 36 BauGB, wird erteilt.