ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

061/21

Status: **öffentlich**

BV-Nr. 021-21, Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Reihenhäusern, 12 Doppelhaushälften, 17 Garagen und 17 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 170, Bahnhofstraße, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 04.05.2021

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
19.05.2021	Gemeinderat	

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Reihenhäusern, 12 Doppelhaushälften, 17 Garagen und 17 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 170, Bahnhofstraße, St. Georgen, wird unter der Auflage erteilt, dass im Zuge des Bauantrags die Frage der Müllabholung und des Winterdienstes geklärt wird und Besucherparkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße West“, der jedoch nur Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließt. Aus diesem Grund wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist.

Nach mehrmaligen Anläufen, das Grundstück Flst.-Nr. 170 einer Bebauung zuzuführen, sind die nun vorliegenden Planunterlagen für den Neubau von 5 Reihenhäusern und 12 Doppelhaushälften sowie den dazugehörigen 17 Garagen mit davorliegenden 17 Stellplätzen als Bauvoranfrage eingereicht worden. Die private Straße wird als gemeinschaftliches Eigentum an die einzelnen Bauherren veräußert. Die Gebäude im Norden werden als zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss mit Dachterrasse als Pultdach (Dachneigung 3° und begrünt) und einem „Gartengeschoss“, welches kein Vollgeschoss wird, ausgestattet sein. Die Firsthöhe beträgt 8,86 m. Ein Solarpaneel soll auf der Dachfläche angebracht werden. Die Häuser im Süden werden als zweigeschossige Gebäude, ebenfalls mit Dachgeschoss mit Dachterrasse, Pultdach (Dachneigung 3°, begrünt) und Solarpaneel gebaut. Das UG ist als Kellergeschoss im Erdreich. Auch hier wird die Firsthöhe mit 8,86 m angegeben. Derzeit findet die Beurteilung beim Landratsamt statt. Hierzu werden der Kreisbrandmeister, Amt für Abfallwirtschaft, das Regierungspräsidium bezüglich der Landstraße, das Straßenverkehrsamt und das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz angehört.

Von Seiten der Verwaltung wird die Bebauung des Grundstücks mit den Reihen- und Doppelhäusern befürwortet. Im Zuge des Bauantrags muss eine Lösung für die Müllabholung und für den Winterdienst auf dem privaten Wohnweg vorgelegt werden. Des Weiteren sind mit den Garagen und den davorliegenden geplanten Stellplätzen für diese dichte Bebauung zu wenige Stellplätze ausgewiesen, so dass im Zuge des Bauantrags der Nachweis für Besucherstellplätze vorzulegen ist.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind unseres Erachtens mit der reinen Wohnbebauung eingehalten und die Häuser fügen sich in die nähere Umgebung ein. Daher schlägt die Verwaltung, das Einvernehmen unter den genannten Auflagen zu erteilen.

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten