

Sitzungsvorlage DS 2014/435

Bauordnungsamt
Herr Herbert Krom
(Stand: **25.11.2014**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Taldorf
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: KM

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 02.12.2014

**Bauantrag Bavendorfer Straße 11
- Abbruch Scheuergebäude; Errichtung 2-geschossiges Wohn- und
Lagergebäude mit Flachdach**

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat nimmt das Baugesuch zustimmend zur Kenntnis

oder

Der Ortschaftsrat beauftragt die Verwaltung mit dem Bauherren über ein geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° Dachneigung zu verhandeln und bei Bedarf im AUT einen Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans/Gestaltungssatzung zur Entscheidung vorzulegen.

1. Sachverhalt:

Dem Bauordnungsamt wurde am 26.08.2014 ein Baugesuch für den Abbruch des Scheuer- und Stallgebäudes Bavendorfstraße 11, sowie der Errichtung eines zweigeschossigen Lager- und Wohngebäudes an gleicher Stelle vorgelegt. Aufgrund der sehr unruhigen Dachlandschaft (bestehendes Wohnhaus Satteldach mit ca. 50 ° Dachneigung, Neubau mit Satteldach Dachneigung ca. 20 ° und Flachdach) wurde im Rahmen der Bauberatung den Bauherren mitgeteilt, dass wir für diese Dachgestaltung keine Genehmigungsfähigkeit sehen.

Daraufhin haben die Bauherren ungeplant und uns Pläne für ein reines Flachdachgebäude vorgelegt. Die Details der Planung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Plänen (Anlage 1).

2. Rechtliche Würdigung

Für das Baugrundstück gibt es kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügt. Die Art der Nutzung ist problemlos. Auch beim Maß der Nutzung (überbaute Grundstücksfläche, Wand- und Gebäudehöhe) sind die Maßstäbe eingehalten. Die Dachform ist im Rahmen des § 34 BauGB kein zulässiges Beurteilungskriterium.

Das Vorhaben fügt sich somit nach § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Sofern aus gestalterischen Gründen ein Satteldach gewünscht wird, ist dies nur im Wege der Verhandlung mit den Bauherren oder über einen Bebauungsplan oder ein Gestaltungssatzung nach § 74 Landesbauordnung zu erreichen. Hierzu wäre es erforderlich, dass der Gemeinderat einen entsprechenden Einleitungsbeschluss fasst. Danach könne die Verwaltung den Bauantrag nach §§ 14, 15 BauGB bis zu einem Jahr zurückstellen.

Anlagen:

1 Satz Baugesuchspläne