

für die Ortsgemeinde Obernhof

AZ: 3 / 611 / 19

19 DS 16/ 0090

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Obernhof	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Obernhof, Neuer Weg 11
Neubau Einfamilienhaus mit Büro- und Gästezimmer****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlagen 19 DS 16/ 0038 vom 15.04.2021 und 19 DS 16/ 0043 vom 18.06.2021 und die Beratungen in den Sitzungen des Ortsgemeinderates Obernhof am 25.05.2021 sowie am 10.08.2021 und das hier einstimmig beschlossene Einvernehmen.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Freiberufler-Büro und einem Gästeappartement in Obernhof, Neuer Weg 11, Flur 7, Flurstück 119/11. Der aktuelle (geänderte) Bauantrag bezieht sich auf das bereits genehmigte Bauvorhaben ‚Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage‘ vom 01.10.2021 (AZ 2021-0362-BA). Gegenüber der ursprünglichen Planung verringert sich die Gebäudekubatur im Untergeschoss auf eine Tiefe von 7,24 m und eine Breite von 13,80 plus anschließender Doppelgarage (6,25 m x 9,00 m). Das Erd- und Staffelgeschoss erhalten eine neue Grundfläche von maximal 12,00 m bzw. 9,00 m Tiefe und 13,80 m Breite. Neben der Wohnnutzung (1 Wohneinheit) im Erd- und Staffelgeschoss wird ein Freiberufler-Büro sowie ein Gästeappartement im Untergeschoss vorgesehen.

Die Stellung des Gebäudes orientiert sich an der ursprünglichen Planung, so dass die vorliegenden Abweichungen in Bezug auf die hintere Baugrenze (geringfügige Überschreitung auf ca. 4,30 m der rechten Gebäuderückseite), der zulässigen Dremmel- und Sockelhöhe (terrassenförmigen Ausführung des Gebäudes mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss als oberstes Geschoss) sowie der festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume (Ersatzpflanzungen an teilweise geringfügig verschobenen Standorten in gleicher Anzahl und Art) bestehen bleiben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberm und Unterm Neuweg“ der Ortsgemeinde Obernhof, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da sich die Gebäudekubatur gegenüber der Ursprungsplanung verringert und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten und die Erschließung ist gesichert.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Obernhof als erteilt, wenn nicht bis zum 22. Februar 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Obernhof stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Freiberufler-Büro und einem Gästeappartement in Obernhof, Neuer Weg 11, Flur 7, Flurstück 119/11 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister