



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2019/074</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>28.02.2019</b>	<b>öffentlich</b>

**V -2019/004, Antrag auf Vorbescheid für Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Kirchstraße 28, Wulfertshausen, FINr. 1141/0**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss erhebt keine Einwände gegen die vorgelegte Bebauung.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### Sachverhalt:

Mit Antrag vom 11.2.2019 beantragte [REDACTED] den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 1141/0, Gem. Wulfertshausen, Kirchstraße 28.

Im Antrag wurde **folgende Frage gestellt: „Ist die in den Planunterlagen dargestellte Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig?“** Das zu beurteilende Prüfprogramm umfasst daher ausschließlich das Bauplanungsrecht, bauordnungsrechtliche Fragen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstandsflächen und die Gefahr des Baumwurfs aus dem westlich angrenzenden Wald sind damit heute (noch) nicht zu beurteilen.

Das Baureferat gelangt nach Prüfung der Unterlagen zu der Einschätzung, dass das Vorhaben **bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig** ist.

1. Das **östliche Einfamilienhaus** bewegt sich unproblematisch im Rahmen der Umgebungsbebauung.
2. Der **westliche Bungalow** ist nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls genehmigungsfähig.
  - Die **Höhenentwicklung** ist unproblematisch, da nur zwei Geschosse mit Flachdach entstehen.
  - Auch die **Anzahl der Geschosse** ist in der Umgebung vorhanden.
  - Die **Dachform Flachdach** ist nach § 34 BauGB unbedeutend, zudem sind vom Satteldach abweichende Dachformen in der Umgebung ebenfalls bereits vorhanden (nördlich des Baugrundstücks, z.B. Kirchstraße 2b und 14).
  - Die **GRZ** der Umgebungsbebauung wird mit dem Hauptbaukörper eingehalten und mit den Nebenanlagen lediglich geringfügig überschritten (0,26 bzw. 0,40 gegenüber z.B. 0,29 bzw. 0,37 bei Kirchstraße 12).
  - Die **GFZ** von 0,31 ist wegen der Größe des Grundstücks ebenfalls unproblematisch (z.B. Kirchstraße 12 0,52)

Die **absolute Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>** des Bauvorhabens, sowie die **absolute Geschossfläche** von 428,00 m<sup>2</sup> findet sich bei landwirtschaftlichen Gebäuden westlich, nördlich und östlich der Kirche Maria Schnee wieder (dort auch teils deutlich größere Gebäudekörper). Auch landwirtschaftliche Gebäude sind hinsichtlich ihrer Kubatur nach § 34 BauGB maßstabsprägend für die Beurteilung des Einfügens (Rechtsprechung Bayer. Verwaltungsgerichtshof). Auch wenn die Bebauung im Ortskern sich aus städtebaulicher Sicht von der Bebauung der Kirchstraße nach Süden hin zunehmend unterscheidet, ist diese rechtlich betrachtet noch als nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB zu werten (fußläufige Entfernung von unter 200 m).

Vorlagennummer: 2019/074

---



**Anlagen:**

1. Lageplan amtlich
2. Lageplan gezeichnet mit Systemansicht