

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Steindorf vom 06.06.2019

Ö 13 Neubau von 2 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus mit Garagen und
Stellplätzen, Dorfstraße 39, Hausen

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 20:00 - 22:02 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal Steindorf
Ort:
Vorlage: 2019/2832 Antrag auf Vorbescheid: Neubau von 2 Doppelhäusern und 1
Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen, Dorfstraße 39, Hausen

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Hofanwesen Dorfstraße 39 in Hausen soll veräußert werden. Der potentielle Erwerber stellt einen Antrag auf Vorbescheid, um Rechtssicherheit bezüglich der angestrebten Bebauung zu erhalten. Das Grundstück soll mit zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen bebaut werden. In einem ersten Entwurf ist das EFH mit 12 x 6,66 Meter Grundfläche, 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach DN 30°, Wandhöhe 5,50 Meter, Firsthöhe 7,42 Meter skizziert. Die Doppelhäuser sind mit einer Breite von 13,33 Meter (6,665 Meter je DHH), und einer Länge von 12 Meter geplant. Die Doppelhäuser sind mit der gleichen Geschossigkeit, Satteldach DN 22°, Wandhöhe 5,90 Meter, Firsthöhe 8,33 Meter dargestellt. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes tritt das Kellergeschoss im Westen recht deutlich hervor, dieses soll laut dem Planungsbevollmächtigten jedoch kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ausbilden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [27.05.2019](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [27.07.2019](#)
Nächste Gemeinderatssitzung: [27.06.2019](#)

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es vier Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für das Baugrundstück gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Zieht man eine imaginäre „Trennschnur“ zwischen den Außenkanten der nördlich und südlich angrenzenden Nachbarwohngebäude, kommt man zu dem Ergebnis, dass der westliche Grundstücksbereich als baurechtlicher Außenbereich gewertet werden kann. Die geplanten Wohngebäude sind jedoch ausreichend weit östlich situiert, so dass das Vorhaben hier nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden kann. Die Gebäude fügen sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die erforderlichen Stellplätze weist der Antragsteller mit jeweils einer Garage mit vorderhalb situierten Stellplatz entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nach. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: € Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen (Abwasser).
Die Kapazität der Rohre müsste vorab geklärt werden.
In Norden besteht fünf Jahre Bestandsschutz bei Anwesen Hanslbauer (ehemals Bullenstall).

- Im Vorfeld ist die Frage der Erschließung (Abwasser) zu klären.
- Klärung der Immission beim Bullenstall der bisher vorhandenen Landwirtschaft.
- auch die Dichte der Bebauung ist noch zu klären

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, da sich die geplante Bebauung nach § 34 BauGB einfügt.

Anmerkung wieso der Gemeinderat den Antrag mehrheitlich ablehnt:

Die Frage der Erschließung (Kanal) ist erst zu klären.
Immissionsschutzfragen zu bestehenden oder geplanten landwirtschaftlichen Vorhaben auf den Nachbargrundstücken.
Gestaltungsfragen, es wurde angeregt auf eine weniger dichte Bebauung, z.B. drei Einzelhäuser hinzuwirken da auch das Gemeindeentwicklungskonzept die Erhaltung des ländlichen Charakters der Bebauung empfiehlt.

Abstimmungsergebnis: 1:7