

Tagesordnungspunkt Nr.: 3

Vorlage Nr.: 03/083/2025

Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten in Kruft, Plaidter Weg, Flur 2

Zuständig: Fachbereich 2 - Hochbau

Sachbearbeiter: Frau Jessica Jungmann

Beteiligte Abteilungen:

Verfasser: Jungmann, Jessica

Beratungsfolge	Datum	Status	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Kruft	17.07.2025	öffentlich	Entscheidung

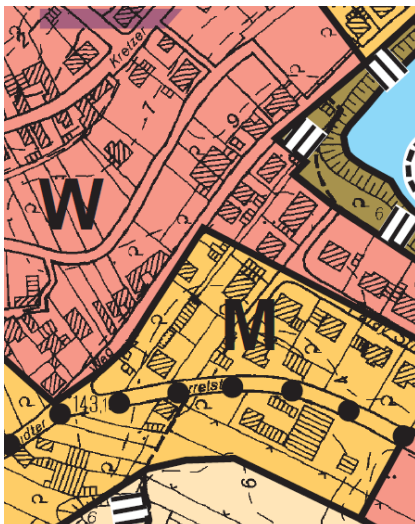
Sachlage:

Der Bauherr reichte einen Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten in Kruft, Plaidter Weg, Flur 2 ein.

Da sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist erforderlich. Nach § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) als Wohnbaufläche dargestellt. Da es sich bei dem Bauvorhaben um Wohneinheiten handelt und auch die nähere Umgebung überwiegend von Wohnen geprägt ist, fügt es sich nach der Art der baulichen Nutzung ein.



Tagesordnungspunkt Nr.: 3

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl).

Für das Mehrfamilienwohnhaus sind sechs Wohneinheiten über drei Vollgeschosse geplant. Davon soll eine Wohnung barrierefrei errichtet werden. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die beiden Wohnungen im zweiten Untergeschoss erhalten jeweils eine Terrasse, während die restlichen vier Wohneinheiten jeweils einen Balkon bekommen sollen, welche nach Westen ausgerichtet sind. Das Gebäude ist mit einer Höhe von 6,46 m (Straßenansicht) bzw. 12,44 m (Ansicht Westen), einer Breite von 17,24 m, einer Tiefe von 11,99 m bzw. 12,86 m (mit rausragenden Balkonen) und einem Satteldach mit anthrazitfarbenen Dachpfannen geplant. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 196,54 m².

In der näheren Umgebung sind ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe von ca. 8,0 m bis ca. 11,10 m vorzufinden (Ansicht Westen) bzw. 5,60 m (Straßenansicht).

Die umliegenden Gebäude weisen eine Grundfläche von ca. 68 m² bis ca. 125 m² auf und haben überwiegend Satteldächer. Die Doppelhäuser auf der Anlage „Fotos“ links neben dem Vorhaben mit einer Grundfläche von 202,52 m² können nicht als gemeinsame Fläche herangezogen werden, weshalb sich die geplante Maßnahme aufgrund der deutlich übersteigenden Grundfläche und der Gebäudehöhe nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Hinweis: In der näheren Umgebung befindet sich ein Gebäude mit ähnlicher Größe, jedoch befindet sich dieses im Bebauungsplan „Am Kendel I“ und kann somit nicht herangezogen werden.

Bauweise:

Das Wohngebäude soll in offener Bauweise errichtet werden. Da in der Umgebungsbebauung ebenfalls die offene Bauweise anzutreffen ist, fügt sich das Vorhaben demnach in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Entscheidend ist hier die Lage des Baukörpers zur Straßengrenze. Die „tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße. Als Erschließungsstraße wurde vorliegend der „Plaidter Weg“ gewählt. Die Lage des Baukörpers zu der Straße fügt sich unproblematisch in die Umgebungsbebauung ein.

Erschließung gesichert:

Ja

Stellplätze:

Nach der Satzung der Ortsgemeinde Krufft über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze müssen Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung 2,0 Stellplätze nachweisen. Die Planunterlagen des Bauherrn weisen hier für die sechs Wohneinheiten neun einzeln anfahrbare Stellplätze aus, wovon einer barrierefrei ist. Folglich fehlen drei Stellplätze und somit ist der Stellplatzbedarf hier nicht gedeckt.

Tagesordnungspunkt Nr.: 3

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Fotos
Anlage 3 - Planzeichnung
Anlage 4 - Berechnungen und Stellplatznachweis

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten in Kruft, Plaidter Weg, Flur 2 wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

☐ erteilt ☐ nicht erteilt

Abstimmungsergebnis:	
☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Einstimmig
☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss	☐ Mit Stimmenmehrheit
☐ vertagt	Anzahl der Stimmen
☐ zur Kenntnisnahme	Ja:
	Nein:
	Enthaltungen:

An der Beratung und Beschlussfassung nahmen nicht teil:	Ausschließungsgründe:

Der Vorsitzende

Der Schriftführer