



## Unterrichtungsvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	UV/0148/2016		<b>Datum:</b>	23.06.2016			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan/Sn				
<b>Gremienweg:</b>							
<b>12.07.2016</b>	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
<b>Betreff:</b>	<b>Unterrichtung über eine aktuelle Bauvoranfrage in Neuendorf, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: "Rheinsilhouette Neuendorf-Altort" in der Hochstraße</b>						

### Unterrichtung:

Die Verwaltung informiert den Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung über eine eingereichte Bauvoranfrage in der Hochstraße in Neuendorf im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Das Bauvorhaben – Dachsanierung und Anbau am bestehenden 2-Familienwohnhaus - ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig. Die Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Bauvorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Satteldach-Niveau soll im Zuge der Dachsanierung an der Traufe geringfügig um ca. 30 cm erhöht werden, dies steht nicht im Widerspruch zur näheren Umgebung. Die Firsthöhe wird beibehalten. Die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) wird nicht verändert, die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, vergrößern sich zwar, überschreiten aber nicht das Maß in der näheren Umgebung. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, das Gebäude fügt sich trotz Anbau weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein.

Die durch die Bebauungsplanung verfolgten Planungsziele werden wie folgt eingehalten:

- **Erhalt der charakteristischen, ortsbildprägenden, kleinteiligen Baustruktur mit vorwiegend Satteldächern und denkmalgeschützten Gebäuden**

Das Gebäude fügt sich trotz Anbau weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein, sowohl Hauptdach, als auch die beiden Gauben mit zwei Spitzgiebeln werden als Satteldach ausgebildet. Da das Gebäude nicht an der Rheinfront liegt, sondern im Ortskern, hat es auch keine ausstrahlende Wirkung, die zu beachten wäre.

- **Steuerung der Nachverdichtung im Sinne einer Begrenzung der Bauvolumina und Gebäudehöhen**

Das Satteldach-Niveau soll im Zuge der Dachsanierung an der Traufe nur geringfügig um ca. 30 cm erhöht werden. Die Firsthöhe wird beibehalten. Das Satteldach wird daher gegenüber dem Bestand nur geringfügig verändert. Das Bauvolumen wird durch den Anbau zwar erhöht, fügt sich aber weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein.

- **Steuerung der Gestaltung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen durch entsprechende gestalterische Vorgaben**

Die Planung wirkt sich gegenüber der Bestandssituation nicht nachteilig aus. Das Bestandsgebäude ist weder ein Denkmal noch grenzt es unmittelbar an ein Denkmal an. Es unterliegt daher keinem Umgebungsschutz. Die äußere Gestaltung des Gebäudes weist keine erhaltenswerten ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale auf. Stattdessen überwiegen ortsfremde Gestaltungselemente (z. B. Fenster und Türen, Sockelfliesen, Balkongeländer, Dacheindeckung, Einfriedung). Durch die Dachsanierung und den Anbau ist von einer Verbesserung der Bausubstanz und der äußeren Gestaltung auszugehen.

Es ist nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Daher ist eine Zurückstellung der Bauvoranfrage gemäß § 15 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

**Anlagen:**

Grundrisse (Erd-, Ober- und Dachgeschoss), Ansichten (Westen, Süden)

**Historie:**

28.01.2016 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ im Stadtrat