

Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/0787/2024
Fachbereich:	6 - Bauen, Planen, Umwelt
Erstellt von:	Holger Zingler
Datum:	20.02.2024

Betreff:

Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 4, Flurstück 707, Westwall 4

Beratungsfolge:		
19.03.2024	Bau- und Umweltausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 4, Flurstück 707, Westwall 4, wird gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück die Errichtung eines neuen Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Hierfür soll das bisherige Bestandsgebäude abgerissen werden. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens geklärt werden.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Olfen. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt daher nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben 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.

Maßgeblich für das Einfügen ist u. a. die Einhaltung der fiktiven Baugrenzen sowie die First- und Traufhöhen der vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung.

Die fiktiven Baugrenzen werden mit dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Vorgesehene hinten auf dem Grundstück liegende Stellplätze sind auch bereits bei der bisherigen Bestandsbebauung Westwall 4 vorhanden und verschiedene mögliche Referenzgebäude wurden bildlich dargestellt.

Planungsrechtlich ist die Einhaltung der First- und Traufhöhen der maßgeblichen Umgebungsbebauung abschließend bei einer Bauantragsstellung noch zu prüfen und ein konkretes Referenzgebäude ist hierbei dann auch anzugeben. Anhand der vorliegenden nicht bemaßten Unterlagen hat es den Anschein, dass mit dem geplanten Vorhaben die Trauf- und Firsthöhen der bisherigen Bestandsbebauung Westwall 4 eingehalten werden.

Bauordnungsrechtlich wäre die mit dem geplanten Vorhaben vorgesehene Grenzbebauung bei einer Bauantragsstellung noch zu prüfen.

Somit treffen die Voraussetzungen des § 34 BauGB für das geplante Vorhaben zu, sodass verwaltungsseitig vorgeschlagen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlage(n)

Anlagen zu VO/0787/2024

Mitgezeichnet von: