

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.62	TOP 1.9	Datum 24.05.2022	Nummer der Vorlage HA 51/2022
--	----------------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff:

Bauvoranfrage: Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, Raiffeisenstraße 15, Flst. Nr. 22/1 - 22/4 auf der Gemarkung Massenbach

Baugenehmigung ☐ Kennznisgabe ☐ Bauvoranfrage ☒

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan: Gänge, Änderung vom 04.06.1964

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / 1,5 x 2	„SOLL“ 3	„IST“ 3
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl. 2
Höhe über NN geprüft	zul. TH 4,5	/ gepl. TH 6,59
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul. SD ca. 45°	/ gepl. 40°
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl. ./.
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☐

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zur Bauvoranfrage Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, Raiffeisenstraße 15, Flst. Nr. 22/1 - 22/4 auf der Gemarkung Massenbach wird nach §§ 36, 31 BauGB mit folgender Maßnahme erteilt:

- die Dachgaube ist vom Hausgrund zurückzusetzen
- die Dachneigung soll auf 45° festgesetzt werden

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die Raiffeisenstraße 15, Flst. Nrn. 22/1 – 22/4 auf der Gemarkung Massenbach ist aktuell bebaut mit einem Wohnhaus aus dem Jahr 1964. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Gänge, 1. Änderung“ vom 04.06.1964.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob nach dem Abriss des alten Objektes der geplante Wiederaufbau an gleicher Stelle möglich ist.

Das neue Wohnhaus ist mit 2 Wohneinheiten, einer Doppelgarage im Untergeschoss und einem Stellplatz geplant. Auf der Nordseite erfolgt die Einfahrt über die Raiffeisenstraße in die Garage im Untergeschoss. Der Stellplatz befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Dachgeschosswohnung erhält auf der Nordwestseite eine Dachgaube (ca. 4m x 3m) die auf den Hausgrund vorgesetzt ist, was laut Bebauungsplan nicht zulässig ist. Diese Festsetzung dient der optischen Wirkung um keine durchgehende Wandfläche zu bekommen. Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von 40° geplant. Im Bebauungsplan ist die Dachneigung mit ca. 45° festgesetzt. Das Treppenhaus ist wie beim Bestandsgebäude auf der Südostseite vorgesetzt. Die Firstrichtung des neuen Objektes bleibt unverändert. Auch die Überschreitung der Baulinie von 3 m bis an die Grundstücksgrenze ist weiterhin Bestandteil des neuen Wohnhauses. Die Gebäudehöhe verringert sich um ca. 1 m.

Durch den Abbruch des baufälligen Objektes und den Wiederaufbau eines Zweifamilienwohnhauses wird neuer Wohnraum geschaffen.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 25.05.2022

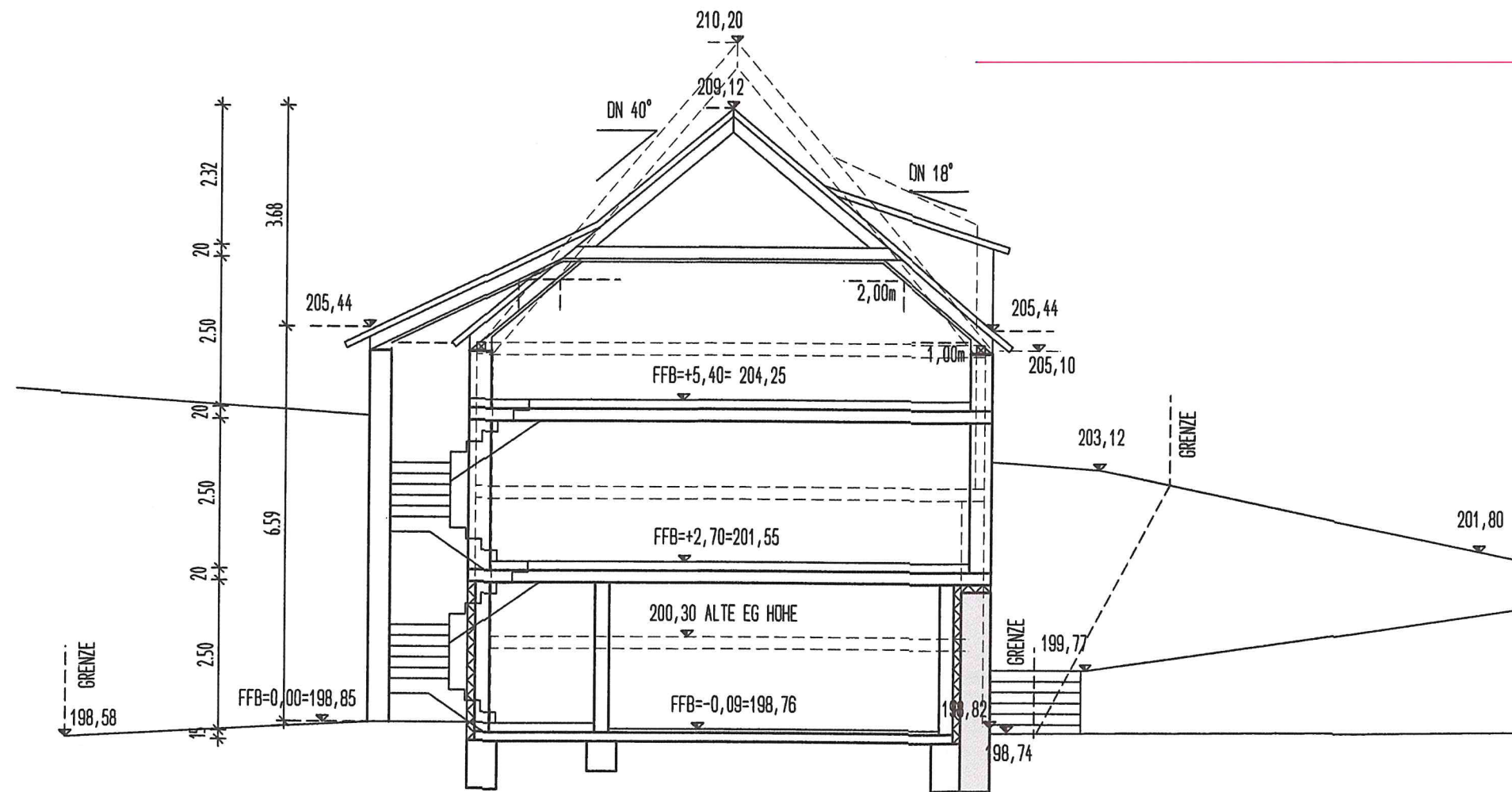
gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Silke Schilling
Stadtbauamt

gez.
Claus Rehder
Bauamtsleiter

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt A-A
Anlage 3: Nordostansicht / Südostansicht
Anlage 4: Südwestansicht / Nordwestansicht





SCHNITT A-A M=1:100

B.V.: ABRUCH UND WIEDERAUFBAU EINES WOHNHAUSES IN DER
RAIFFEISENSTRASSE 15 IN SCHWAIGERN-MASSENBACH

BAUHERR:

FLST.NR.: 22/1-22/4

PLAN: SCHNITT A-A

MABSTAB: 1:100

DATUM: 18.05.2022

ARCHITEKT: RALF JUNG
STEBBACHER PFAD 4
75050 GEMMINGEN
TEL.: 07267/1869

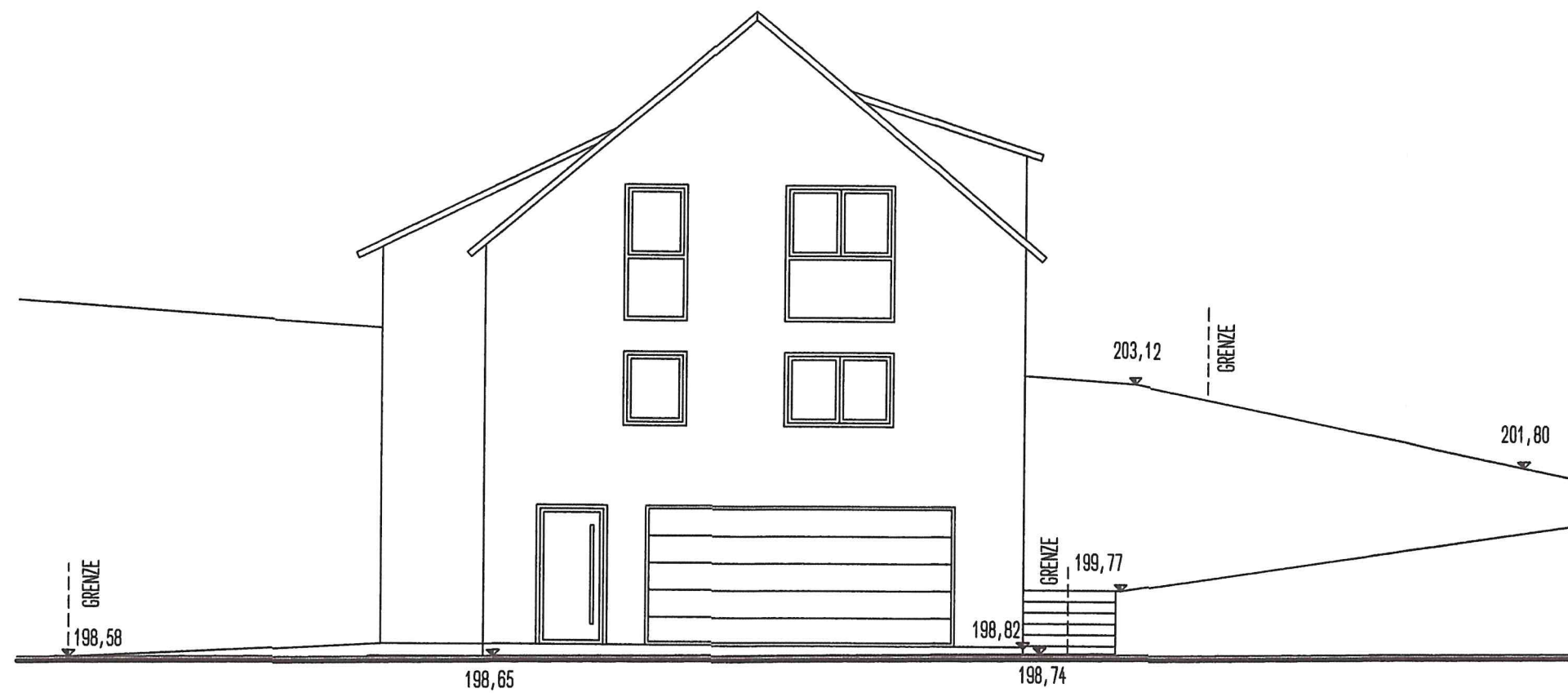
PLAN NR.:

04

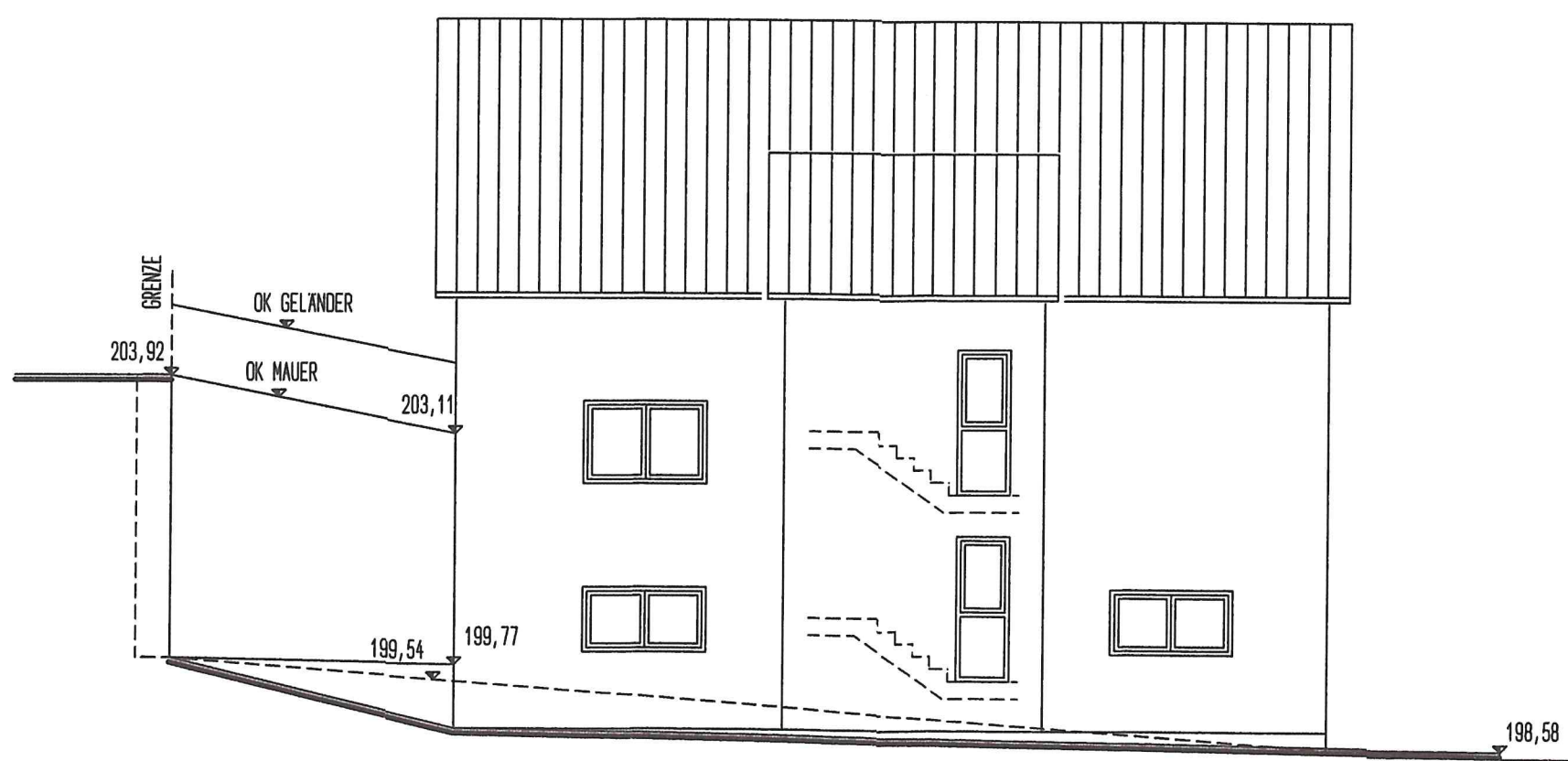
BAUHERR:

PLANER:

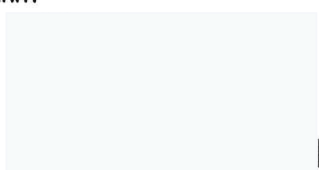
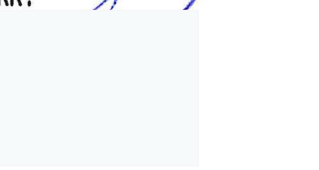
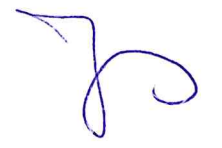


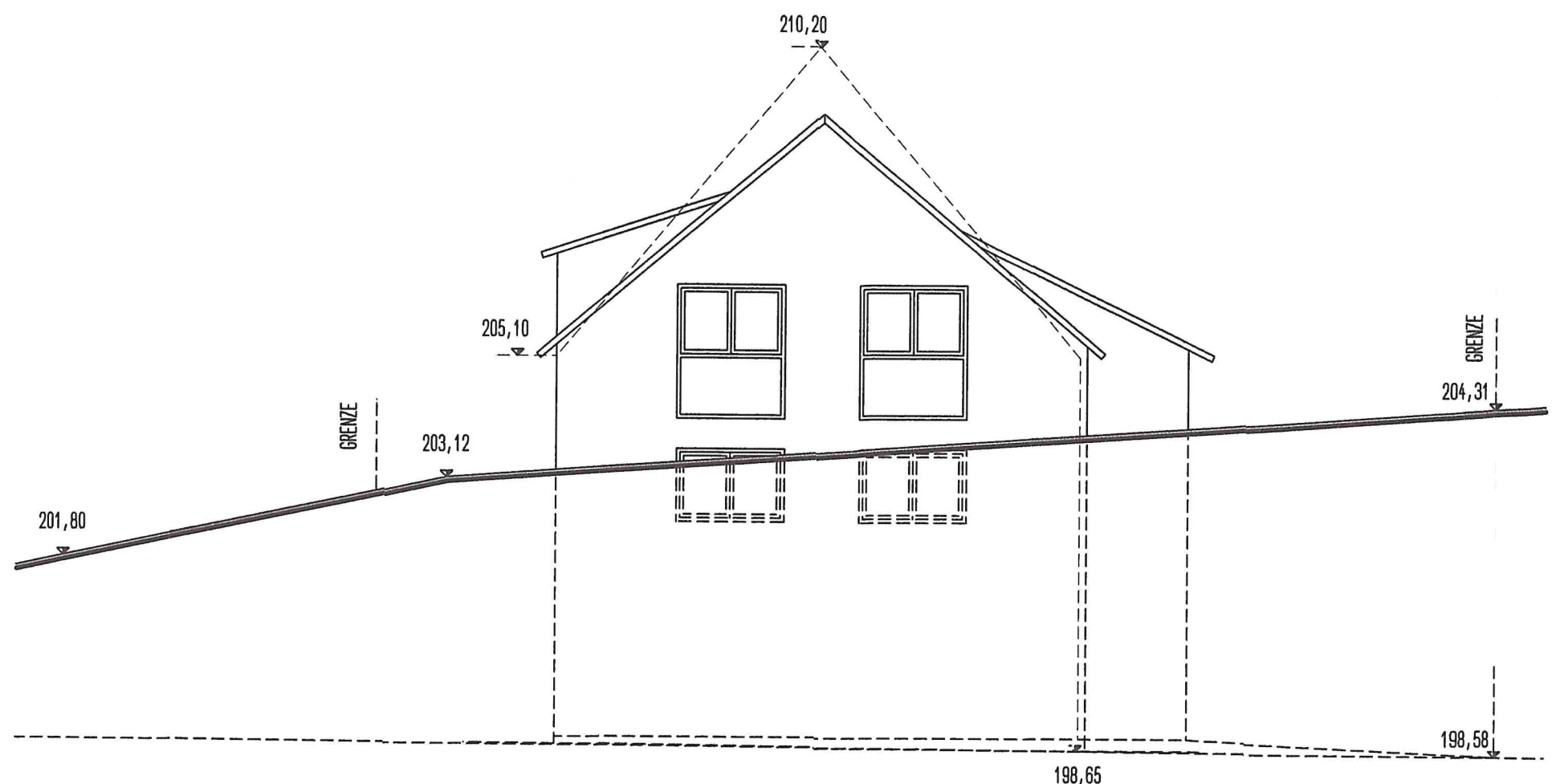


NORDOSTANSICHT M=1:100

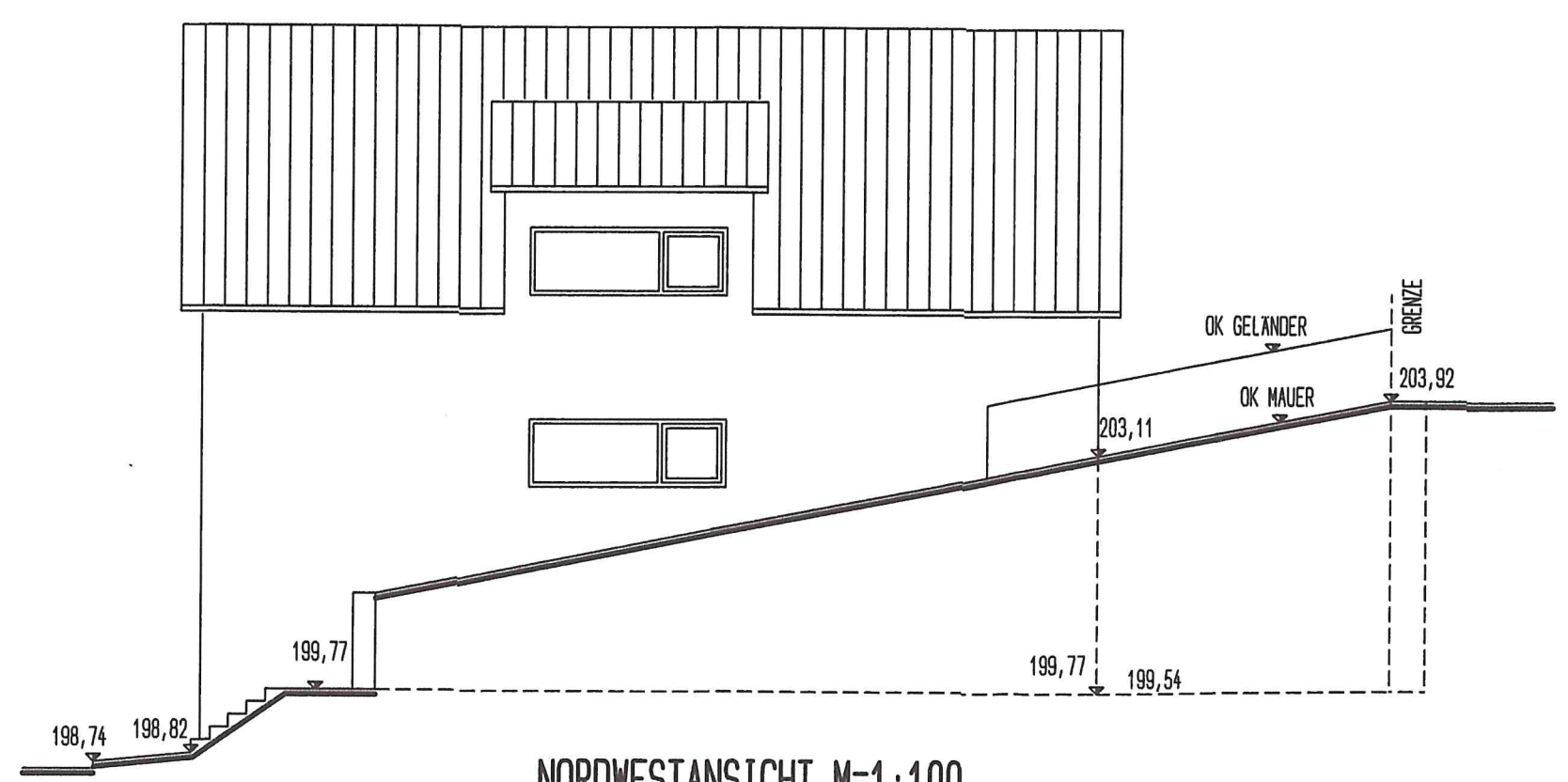


SÜDOSTANSICHT M=1:100

B.V.: ABBRUCH UND WIEDERAUFBAU EINES WOHNHAUSES IN DER RAIFFEISENSTRASSE 15 IN SCHWAIERN-MASSENACH	
BAUHERR: 	FLST.NR.: 22/1-22/4
	PLAN: NORDOST, SÜDOST
	MAßSTAB: 1:100
	DATUM: 18.05.2022
ARCHITEKT: RALF JUNG STEBBACHER PFAD 4 75050 GEMMINGEN TEL.: 07267/1869	PLAN NR.: 05
BAUHERR: 	PLANER: 



SUDWESTANSICHT M=1:100



NORDWESTANSICHT M=1:100

B.V.: ABBRUCH UND WIEDERAUFBAU EINES WOHNHAUSES IN DER
RAIFFEISENSTRASSE 15 IN SCHWAIERN-MASSENBACH

BAUHERR:	FLST.NR.: 22/1-22/4
	PLAN: NORDWEST ; SUDWEST
	MAßSTAB: 1:100
	DATUM: 18.05.2022

ARCHITEKT: RALF JUNG STEBBACHER PFAD 4 75050 GEMMINGEN TEL.: 07267/1869	PLAN NR.: 06
--	--------------

BAUHERR:	PLANER:
----------	---------