

Beschlussvorlage

VBE/3294/2024/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an bestehendes Wohnhaus auf dem Flurstück 32/2 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch

Amt/Aktenzeichen: BuE / 05327-23-63221	Erstellungsdatum: 07.02.2024
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
21.02.2024	Bauausschuss Bentwisch
29.02.2024	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Flurstück 32/2 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt innerhalb der Ortslage Bentwisch und ist damit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Das Gebiet zwischen Robinienweg und der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes „Nie Dieck“ ist so unterschiedlich bebaut, dass ein „Einfügungsgebot“ hier nur noch auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche abzustellen ist. Baufluchten, Bebauungstiefen etc. greifen hier nicht.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 3527 m² wovon mit dem geplanten Anbau 2.815,46 m² versiegelt werden.

Damit erreicht das Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,8.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist in reinen und allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 zulässig, die mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden darf. Somit wäre eine GRZ von 0,6 zulässig.

§ 4 BauNVO definiert allg. Wohngebiete:

1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

In Mischgebieten ist eine GRZ von 0,6 zzgl 50% Überschreitung mit Nebenanlagen = 0,8 zulässig.

Nach § 6 BauNVO definiert Mischgebiete:

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Es kommt also darauf an, in welchen Gebietscharakter das zu beurteilende nähere Umfeld einzuordnen ist.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich nach Prüfung der gemeldeten Gewerbe, allein 12 in der Goorstorfer Straße (Fensterhandel, Metallbau, Planungsbüro, Planung und Handel für Gastronomieeinrichtungen ...) die Zuordnung als Mischgebiet. Damit ist die GRZ von 0,8 zulässig und ist durch Bestandsbebauung im Umfeld bereits gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Flurstück 32/2 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antragsunterlagen