



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Am Kaldenberg 6a – Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Fahrradeinhausung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	24.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Am Kaldenberg 6a liegt im unbeplanten Innenbereich und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 34 Abs. 2 BauGB bewertet. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach 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. Die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet (WR). Die Art der Nutzung muss hier zulässig sein.

Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Dafür soll eine vorhandene Garage abgebrochen werden. Das ebenfalls bereits vorhandene Einfamilienhaus soll bestehen bleiben.

Geplant ist die Errichtung in I-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch den Wegfall der Bestandsgarage müssen auch die Stellplätze für das bestehende Gebäude neu nachgewiesen werden. Insgesamt sind für alle Wohneinheiten auf dem Grundstück fünf PKW-Stellplätze erforderlich – zwei für das bestehende Einfamilienhaus, zwei für die Wohneinheit im Erdgeschoss des Neubaus und einer für die Wohneinheit im Dachgeschoss. Ein Stellplatz wird im Carport, die

restlichen vier auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Zudem sind 13 Fahrradstellplätze erforderlich, wovon neun in der Fahrradgarage und vier im Carport nachgewiesen werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² fällt die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein.

Mit einer geplanten Grundfläche von 197,5 m² bei einer Grundstücksgröße von 3027 m² entspricht das Bauvorhaben den Bebauungen Am Kaldenberg 3a/3b, welche eine Grundfläche von 202,3 m² bei einer Grundstücksgröße von 643 m² besitzen. Gleiches gilt für die die Einbrunger Straße 28/30 mit einer Grundfläche von 284,6 m² bei einer Grundstücksgröße von 1193 m².

Die geplante Traufhöhe von 4,08 m entspricht den Bebauungen Am Kaldenberg 4a/4b und 5, welche eine Traufhöhe von ca. 4,30 m besitzen.

Mit der geplanten Firsthöhe von 8,76 m bleibt das Gebäude unterhalb der Firsthöhen der vorhandenen Bebauung Am Kaldenberg 4a/4b (10,15 m), Am Kaldenberg 5 (10,15m) und Am Kaldenberg 6 (10,03 m).

Hinsichtlich der geplanten Bebauungstiefe, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche Am Kaldenberg (Wendehammer) ca. 34 m beträgt, gibt es bereits ähnliche Bebauungen in der näheren Umgebung (z.B. Am Kaldenberg 4d mit ca. 37,5 m).

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden teils im Carport, teils in der Fahrradgarage und teils auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben muss ein satzungsgeschützter Baum gefällt werden. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit dem Gartenamt auf dem Grundstück vorgesehen.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansicht Süd

Ansicht West

Schnitt AA

Schnitt BB