

Baturbo Checkliste Ortsgestaltung § 31 (3) BauGB

Gemarkung	Friedberg
Flurnummer(n)	1033/4 und 1033/28
Vorhaben	Neubau MFH

1. Verträglichkeit des Bauvorhabens für den Ortsrand / das Landschaftsbild	Erfüllt?	
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Begründung		
nicht einschlägig, beplanter Bereich		
2. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Erfüllt?	
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Begründung		
<p>Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses über zwei Grundstücke mit 8 Wohnungen und 10 Stellplätzen. Das Gebäude ist mit Satteldach und traufständig zur Straße sowie zwei Vollgeschosse plus Vollgeschoss im Dachgeschoss geplant. Es soll eine 15 Meter lange Flachdachgaube errichtet werden.</p> <p>Auf dem östlichen Grundstück befindet sich alter, schützenswerter Baumbestand, teilweise Nadelbäume. Das westliche Grundstück ist unversiegelt und wird aktuell zum Abstellen von Kfz genutzt.</p> <p>Im umliegenden Quartier entlang der Straße Am Plattenacker befindet sich vorwiegend E+D-Bebauung mit steilem Satteldach sowie vereinzelter Bebauung mit zwei Vollgeschossen und flachem Satteldach. Vor dem Hintergrund der bereits vorliegenden sichtbaren zweigeschossigen Wandhöhen im Umfeld ist eine Befreiung auch in diesem Fall für zwei Vollgeschosse denkbar. Die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss muss aber in behutsamer Abstimmung auf die Nachbarbebauung erfolgen. Aktuell ist eine Firsthöhe von ca. 11,0 Metern geplant. Das Gebäude Am Plattenacker 1 weist bereits eine ähnliche Firsthöhe auf, wirkt jedoch aufgrund seines steilen Satteldaches deutlich graziler als die geplante II+D-Bebauung. Bei der Realisierung einer Flachdachgaube über 75% der straßenzugewandten Traufseite entsteht der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung, der den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern und das städtebaulich vertretbare Maß an Nachverdichtung überschreiten würde. Vor dem Hintergrund der Wohnungsnot ist eine <u>Bebauung mit II+D grundsätzlich städtebaulich vorstellbar, jedoch sollte sich das Dachgeschoss in seiner Gestaltung gegenüber den unterliegenden Geschossen zurücknehmen</u>. Dies kann bspw. durch die Anordnung von <u>einzelnen, kleineren Gauben</u> erfolgen, wie sie bereits im Umfeld des Bauvorhabens zu finden sind.</p> <p>Der geplante Baukörper fügt sich in seiner Situierung im Grundstück zwischen den Hausnummern 5 und 7a ein. Er greift die Abstände zur Straße auf und schafft einen sinnvollen Lückenschluss.</p> <p>Zu Freiflächengestaltung und Baumerhalt enthält der Plan wenig Aussagen. Die <u>bestehenden Laubgehölze</u> (Bäume ab Stammumfang 80cm, Sträucher ab Stammumfang 60 cm) sollten aus ökologischen Gründen <u>erhalten werden</u>. Eine Baumbegutachtung kann Aussagen über den Erhaltungszustand liefern.</p>		

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ sollen vom Bauherr entwickelt werden.
Die Anordnung der Stellplätze entspricht nicht der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Durchgrünung. Der geplante Spielplatz ist denkbar unattraktiv im Norden zwischen Müllhäuschen und Fahrradständern situiert. Eine durchdachtere Anordnung ist wünschenswert.

Nachweis

