

Beschlussvorlage BA/942/2025



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

25.02.2025

öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohngebäuden am nördlichen Ende der Kreuzstraße in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.02.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 427/1, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Wohnbaufläche dargestellt.

Da Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Dem Vorbescheid wurde ein Fragenkatalog hinzugefügt.

Frage 1: Ist die Planung gemäß beiliegenden Unterlagen, Variante 01, mit den dargestellten drei Einfamilienhäusern und Garagen auf Flurstück 427/1 planungsrechtlich zulässig und fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein?

Frage 2: Ist die Planung gemäß beiliegenden Unterlagen, Variante 02, mit den dargestellten drei Einfamilienhäusern und Garagen auf Flurstück 427/1 planungsrechtlich zulässig und fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein?

Frage 3: Ist der Einbau einer Einliegerwohnung in Haus 03 zulässig?

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben bzw. zu den mit dem Antrag auf Vorbescheid verknüpften Fragestellungen wird erteilt.

Der Hochwasserschutz und Retentionsraumausgleich ist im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens zu beachten.

