

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-162/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	09.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Hauptausschuss	19.11.2020	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Priorter Straße 18 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheids beantragte Vorhaben „Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses“ auf dem Grundstück in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Priorter Straße 18 (Gemarkung Buchow-Karpzow, Flur 6, Flurstück 321) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 19.10.2020 hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den Vorbescheid „Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu Wohnzwecken“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Der Antragsteller fragt an, ob das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Standort des geplanten Baukörpers planungsrechtlich zulässig ist. Die Vorhabenbeschreibung zur Bauvoranfrage lautet:

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus in der Priorter Straße 18 zu erwerben und im Anschluss abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Das Wohnhaus steht zum Teil auf dem benachbarten Flurstück Nr. 93. Eine verkehrliche Erschließung wäre nur rückwertig über die Parkstraße und das Flurstück 89/3 (mit Eintragung einer Baulast) zu gewährleisten. Das Wohngebäude in der Hausnummer 18 ist sehr baufällig und hat bereits Feuchteschäden im Dachgeschoss und in der Zwischendecke.

Das neue Wohnhaus soll, wie auf dem Lageplan dargestellt, mit einer Brandwand ohne seitlichen Abstand direkt an das Wohnhaus Nr. 19 angebaut werden. Die Zustimmung dazu wurde bereits mündlich erteilt.

Zu dem Flurstück 93 (Hausnummer 17), welches derzeit teilweise überbaut ist, wird es den lt. § 6 BbgBO geforderten Abstand von 3,0 m einhalten. Damit ist gleichzeitig die Erschließung über die Priorter Straße gesichert.

Die Bebauung entlang der Straße würde sich von einer Länge von ca. 53,57 m auf ca. 44,07 m verringern.

Das vorhandene Gebäude ist momentan wesentlich niedriger als die Umgebungsbebauung und hat eine flachere Dachneigung. Es ist geplant, den Neubau in dieser Hinsicht an die umgebende Bebauung anzugleichen. Die Traufhöhe des Gebäudes Nr. 19 beträgt ca. 4,30 m und die Firsthöhe beträgt ca. 9,50 m. Beide Höhen sollen für den Neubau aufgegriffen werden, so dass ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen kann.

Das Flurstück 321 der Flur 6 in der Gemarkung Buchow-Karpzow liegt gemäß der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Buchow-Karpzow im Innenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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.

Das beantragte Wohnhaus fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Klarstellungssatzung
Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-B/20
27.10.2020