

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Es ist vorgesehen, die bereits geteilten Grundstücke im Wege einer Verschmelzung oder Vereinigungsbaulast zu verschmelzen/vereinigen, damit eine Baugenehmigung erteilt bzw. das Anzeigeverfahren angewendet werden kann.

Dann sollen die Häuser im Wege des WEG geteilt werden. Dieses Verfahren ist hier angestrebt, weil dadurch die dauerhafte äußere Darstellung erhalten bleibt, da nicht mit einem Instandhaltungsstau zu rechnen ist und ungewollte An- und Umbauten oder verunstaltende Fassadenbekleidungen nicht möglich sind.

Der notwendig zu schließende Vertrag der jeweiligen Eigentümer wird diesen Geist zum Inhalt haben. Der Bebauungsplan unterteilt sich nach WA1 und WA2 (sind in der zeichnerischen Darstellung nicht dargestellt, lediglich wird von hier angenommen, dass damit WA I und WA II gemeint sind).

In dem Gebiet sind E(Einzelhäuser) und D (Doppelhäuser) erlaubt.

Da die Trennung nach WEG erfolgt und die Häuser keine Brandwand, sondern nur eine Wohnungstrennwand erhalten, ist die bis maximal 50 m lange Hausgruppe als Einzelhaus zu beurteilen, weil sie zu anderen Grenzen Abstand hält.

In diesem Falle ist keine Nachbesserung des B-Planes hinsichtlich E (Einzelhaus), sondern nur von der Beschränkung der Wohneinheiten gem. 3. der textlichen Festsetzungen notwendig.

Bei einer ggf. gewünschten Herstellung von Brandwänden gelten die Häuser (stehen auf Gemeinschaftsflächen) als Hausgruppe i.S. von Reihenhäusern.

Um „Reihenhauser“ möglich zu machen, ist eine Ausweisung des B-Planes für Reihenhäuser oder eine Rücknahme der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen erforderlich.

Ferner braucht es eine Zustimmung der Zufahrten zu jedem Gebäude.

Bei einer überbauten Fläche von $11 \times 83 \text{ m}^2 + 1 \times 120 \text{ m}^2 = 1.033 \text{ m}^2$ beträgt die Grundstücksfläche $3.450 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.035 \text{ m}^2$

Zufahrten: ca. $14 \text{ EP} \times 14 \text{ m}^2 = \text{rd } 200 \text{ m}^2$ mithin: GRZ (vorh) $1.033 + 200 = 1.233 \text{ m}^2$ überbauter Fläche.

$3.450 \text{ m}^2 \times (0,3 + 25 \% \text{ auf BauNVO } 19 (4) 1.) = 3.40 \times 0.375 = 1.293 \text{ m}^2 \text{ GRZ (zul).}$

Wuppertal, den 16.06.10

K. Schürdt

