

# Baurechtliche Kenndaten zum Bauvorhaben

## A. Bauplanungsrecht

### Negativer Bauvorbescheid vom April 2017

Die Fa. Steber Wohnbau GmbH hat bereits im April 2017 für das Grundstück mit der Nr. 746/4 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung von drei Doppelhäuser gestellt, der von der KV Germersheim mit Schreiben vom 28. April 2017 negativen beschieden wurde.

Ein Hauptgrund für diesen negativen Bauvorbescheid war, dass die Gemeinde mit Verweis auf den Außenbereich nach § 35 BauGB ihr Einvernehmen nicht erteilt hat. Die Kreisverwaltung hat diese Fläche (auch) dem Außenbereich zugeordnet und aufgrund des fehlenden gemeindlichen Einvernehmens nicht mehr weiter geprüft, ob das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein könnte. Auch fand aufgrund der städtebaulichen Situation, d.h. der bislang baulichen Nutzung dieses Grundstücks für gewerbliche Zwecke, eine Auseinandersetzung mit dem § 34 BauGB überhaupt nicht statt.

Es gibt jedoch einige Reihe von Fakten, die für eine bauplanungsrechtliche Einstufung dieses Bereiches nach § 34 BauGB sprechen. Zudem ist die Gemeinde Schwegenheim inzwischen daran interessiert, dass diese bauliche Gewerbebrachfläche für dringend benötigten und nachgefragten Wohnraum einer schnellen baulichen Wiedernutzung zugeführt werden kann. Im Rahmen der Fortschreibung ihres Flächennutzungsplans wird daher auch die an dieser Stelle ausgewiesene gemischte Baufläche beibehalten bleiben. Gemischte Bauflächen dürfen allgemein entweder für Wohnen und/oder für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genutzt werden.

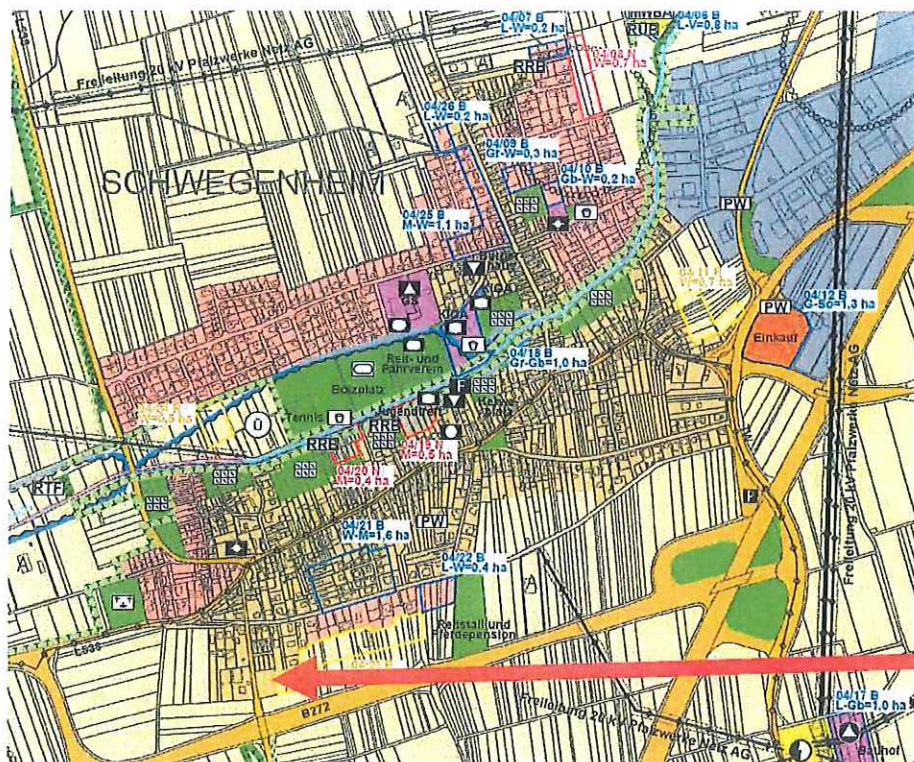


Abb. 1:  
Auszug FNP -  
Entwurf

Lage  
Plangebiet

Abb. 3: Genaue Abgrenzung des Bereiches für neue Wohnbebauung, o. M.

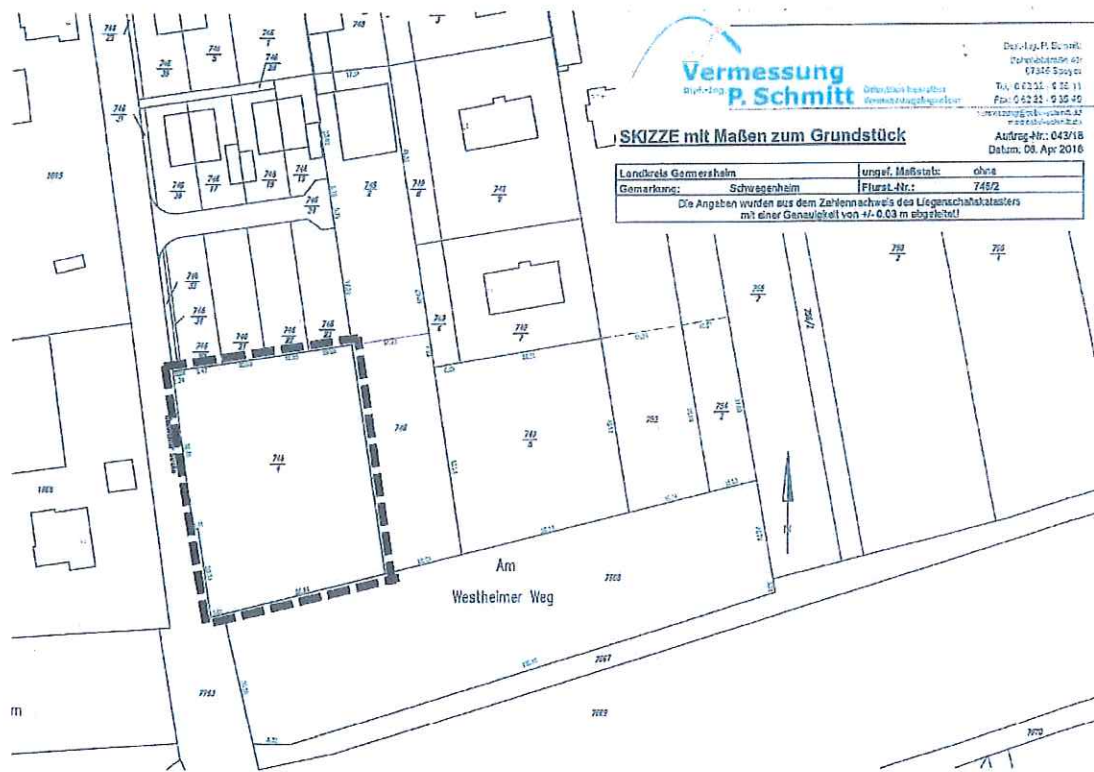


Abb.4: Kennzeichnung (ehemals) baulicher Nutzung im Plangebiet



Abb.6: Projekt – Bauvorhaben, o.M. (Konzept M. 1:500 im Anhang)



Ausfertigung für die Bauherrn

Gesehen  
Germersheim, den 08. Sep. 2020  
Kreisverwaltung  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
im Auftrag

	<p>Planverfasser: <b>weisenburger bau</b> Weikstraße 11, 76437 Raufalt Tel: 07222/989-0</p> <p>Übersichtsplan Variante Stand 08.11.2019 M: A4/1:500 Gez.: jk Stand: 08.11.2019</p>	<p>Projekt: <b>Schwegenheim</b></p> <p><b>2. BA 8 Doppelhaushälften 8 Garagen und 8 Stellplätze</b></p> <p>Je 2 Fahrradstellplätze in Garagen integriert Haus 1-12 Achsmaß 5,50 m, Garagen 2,98 x 7,00 m</p>
--	--	--