



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0072)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	19.06.2017

**TOP:**

Neu-Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

**Sachverhalt:**

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Die Eheleute Kirchner beantragen in einem Neu-Antrag die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurück versetztes Dachgeschoss mit Flachdach und 2 Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadeweg 2 (Flst.Nr. 1438/1).

Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Garagen im vorderen Teil des EG's und vier Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m<sup>2</sup>.

Das Einvernehmen zum ersten Bauantrag der Bauherren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 13.02.2017 nicht erteilt (Kopie des Protokollauszuges vom 16.02.2017 liegt dieser Anlage bei). Zwischenzeitlich haben Gespräche zwischen dem Planer, den Bauherren und dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der bisherige Bauantrag zurück genommen und ein Neuantrag vorgelegt wurde.

Dieser beinhaltet folgende Änderungen im Vergleich zum 1. Antrag:

- Verkleinerung der Dachgeschosswohnung und Zurücksetzen des Dachgeschosses
- Verkleinerung und Zurücksetzen des Obergeschosses (neu nur noch 2 x 2 Zimmer-Wohnungen anstatt bisher 1 x eine 3-Zimmer- und 1 x eine 2-Zimmer-Wohnung)
- Verlagerung des Spielplatzes auf dem Grundstück von rechts hinten nach links hinten

- Durch die Verkleinerung der Wohneinheiten (2 x 3-Zimmer-Wohnungen und 2 x 2-Zimmer-Wohnungen) sind nur insgesamt 7 Stellplätze (3 Garagen und 4 Stellplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen
- Die ursprünglich im Außenbereich geplanten, überdachten Abstellplätze für Fahrräder konnte ersatzweise im Haus neben den Garagen untergebracht werden (aufgrund einer eingesparten Garage)
- Verlagerung des Müllunterstandes vom hinteren in den vorderen Bereich des Grundstückes
- Die GRZ beim Hauptgebäude vermindert sich auf ca. 0,32 (vorher: ca. 0,40), beim Hauptgebäude mitsamt Nebenanlagen auf ca. 0,61 (vorher: ca. 0,68).

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Westlich der Gartenstraße“ aus dem Jahre 1960, der allerdings nur die Bau- und Straßenfluchten regelt. Diese sind 4 m von der Straße entfernt. Das aktuelle Bauvorhaben ist mit seinem Gebäude 5 m von der Straße entfernt. Eine Beurteilung des Bauvorhabens hat demnach nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu erfolgen. In diesem Zusammenhang können Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden, sind grundlegend in diesem Bereich aber nicht bindend.

Es liegt bisher eine schriftliche Einwendung gegen das neu geplante Vorhaben vor, eine weitere Einwendung ist angekündigt. Als Begründung wird angegeben, dass sich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und insgesamt 7 Stellplätzen nicht in die Umgebung einfügt. Im ersten Bauantrag haben alle vier Angrenzer Einwendungen eingelegt.

Seitens des Ordnungsamtes liegen keine Bedenken gegen die geplante Nachweisung der Stellplätze auf dem Grundstück vor.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Allerdings sind dies im Vergleich zu einem modernen Flachdach ausschließlich Satteldächer.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Bauherr und Planer haben in diesem Punkt versucht Änderungen und Verkleinerungen in der Kubatur in die Planung einzuarbeiten.

Die Gemeindeverwaltung ist nun der Auffassung, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

