



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0190)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	15.01.2018

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Spraulache 12, Flst. Nr. 2638

Beschlussvorschlag:

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

Den beiden beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherren: Ritter-Rodriguez Nina und Rodriguez Thomas, Brühl

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in einem ersten Bauantrag der Bauherren in seiner Sitzung vom 05.12.2016 bereits sein Einvernehmen zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Garage erteilt. Allerdings haben die Antragsteller wegen einer Neu-/Umplanung den Antrag am 11.04.2017 noch vor Genehmigung der Baurechtsbehörde zurückgezogen.

Die Bauherren legen nun eine geänderte Planung vor und beabsichtigen im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses (2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe: 7,67 m ab Oberkante Gehweg, Flachdach, Wohnfläche insgesamt: 202,96 m²) mit einem Stellplatz und einer Garage auf dem Grundstück Spraulache 12 (Flst.Nr. 2638). Zwei überdachte Fahrradabstellplätze sind noch nachzuweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker Westliche Erweiterung von 1964“ und regelt aber auf der Straßenseite des Hauses Spraulache 12 lediglich eine Bauflucht von 4,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze. Der Neubau ist daher unter Berücksichtigung der Bauflucht von 4,0 m nach § 34 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden **folgende Befreiungen** beantragt:

- 1. Überschreitung der maximalen Länge der Grenzbebauung von 9,0 m (nach § 6 (1) LBO) um 2,90 m Länge durch den geplanten Gartengeräteträger und der Garage (zusammen: 11,90 m Länge).**

Der Befreiung kann zugestimmt werden, da seitens des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 2637, das der Mutter der Antragstellerin gehört, keine Einwendungen zu erwarten sind.

- 2. Überschreitung der vorderen Bauflucht (4,0 m) durch einen Erker im Obergeschoss (Maße: 1,0 m Tiefe und 5,70 m Breite), der auch als Überdachung des Eingangs dient.**

Der Hauptbaukörper hält sich an die vordere Bauflucht mit einem Abstand zur Grenze von 4,0 m. Die Antragsteller begründen den Erker im OG mit einem untergeordneten Vorbau und sehen die Fortsetzung der festgelegten Bauflucht damit nach wie vor gewährleistet.

Die Verwaltung stimmt aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung nur im Obergeschoss der Befreiung zu.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB 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 Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der näheren Umgebung gibt es Objekte mit vergleichbaren Bautiefen. Die Gebäudehöhen der umliegenden Objekte sind alle höher mit dem Unterschied, dass diese jedoch mit Satteldächern bzw. Walmdächern hergestellt wurden.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung an.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss