



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0157)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	03.12.2018

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 8 Doppelhaushälften, Carports und Stellplätzen, Flst. Nr. 5221, Käthe-Paulus-Straße 2 bis 16

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherrin: Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG, Mannheimer Landstr. 19,
68782 Brühl

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG den Neubau von **8 Reihemittelhäusern** (2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss im DG mit Dachterrasse; Pultdach mit 1,5 Grad Dachneigung und mit Dachbegrünung; Wandhöhe: 8,94 m; Gebäudehöhe: 9,14 m (zulässig bis 11,50 m); Wohnfläche: jeweils 141,62 m² und eine Nutzfläche von jeweils 51,36 m²) **mit je 8 Carports und Stellplätzen** auf dem Grundstück Flst.Nr. 5221, Käthe-Paulus-Str. 2 bis 16 (Gesamtgröße: 1.624 m²).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schüttele-Lanz“ vom 21.07.2014 und sind nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wird ein **Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung** in Zusammenhang mit der Unterschreitung des Waldbestandes gestellt. Als **Begründung** wird angegeben, dass die Baukörper entsprechend des Bebauungsplanes geplant sind und auch schon der Bebauungsplan eine Unterschreitung des Waldabstandes darstellt. Da die Gebäude über Fernwärme versorgt werden, ist nach § 4 (3) LBO der geregelte Waldabstand in Bezug auf Feuerstätten genüge getan. Der durch den Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck durch statische Ertüchtigung der Gebäude wird dauerhaft gewährleistet.

Der B-Plan sagt hierzu unter 1.3.2 folgendes:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 und WA 4 (wie im Antrag) sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Feuerungsstätten nur unter der Bedingung zulässig, dass die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen nicht mehr Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind.

Dieser Punkt ist von der Forstbehörde beim Rhein-Neckar-Kreis –Landratsamt- zu klären.

Die Gemeindeverwaltung stimmt einer Befreiung zu, insbesondere wenn durch statische Maßnahmen die Sicherheit und der Schutz der Gebäude gewährleistet wird.

Bezüglich zulässiger Wandhöhen im WA 4 lässt der Bebauungsplan eine Höhe bis 6,50m zu. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Geschossigkeit und maximal zulässiger Höhen baulicher Anlagen sind ausnahmsweise bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern abweichende Wandhöhen zulässig. In unserem Falle sind dies 8,94 m (+2,44 m). Dies stellt allerdings keine Befreiung dar.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücks beläuft sich auf 968,7 m² und liegt unter der zulässigen GRZ von 974,4 m².

Das Einvernehmen zum Gesamt-Bauvorhaben kann nach Ansicht der Gemeindeverwaltung gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss