



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0100)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.07.2019

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Baugrundstück: Voßstraße 5, Flst. Nr. 2185

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Antragsteller: Thomas Spreitzenbarth, Ketsch

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung den Neubau eines Einfamilienhauses (zwei Vollgeschosse, Flachdach, Gebäudehöhe: 6,38 m, hälftiges Kellergeschoß mit Keller- und Technikraum, Erdgeschoß mit Wohnen, Essen, Kochen mit einer Terrasse von ca. 7,20 m x 2,70 m, Obergeschoß mit Bad, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern) mit Garage (7,0 m x 3,50 m) und Stellplatz (6,0 m x 3,30 m) im hinteren Grundstücksteil (in zweiter Reihe) auf dem Grundstück Voßstr. 5, Flst.Nr. 2185.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1956, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat bereits in seiner Sitzung vom 05.03.2018 über vorliegenden Fall getagt und mit Stimmenmehrheit dem Antrag auf Baugenehmigung zugestimmt. Damals lag eine Einwendung eines Angrenzers vor.

Mit Bescheid vom 22.10.2018 hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises das Bauvorhaben jedoch abgelehnt mit der Begründung, dass die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nicht genehmigungsfähig ist. Ein Präzedenzfall soll vermieden werden.

§ 34 Abs. 1 BauGB verlangt, dass sich das Bauvorhaben unter anderem auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen muss.

Nach eingehender Prüfung ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die das Grundstück prägende und von ihm geprägte nähere Umgebung die an die Voßstraße und die Lenaustraße angrenzenden Grundstücke umfasst. Diese nähere Umgebung wird geprägt durch eine fiktive hintere Baugrenze von ca. 32 m für die Hauptnutzung („Wohngebäude“) auf Grundstück Flst.Nr. 1282.

In den neu eingereichten Planunterlagen wird diese faktisch gebildete hintere Baugrenze eingehalten, lediglich die Terrasse überschreitet diese mit 2,7 m.

Bisher liegt der Gemeindeverwaltung eine Einwendung eines Angrenzers vor.

Bezüglich der Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes im Vorgarten bestehen seitens des Ordnungsamtes keine Bedenken.

Die Gemeindeverwaltung ist daher der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben nun durchaus auch in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss