



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0145)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	16.09.2019

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses
Baugrundstück: Hofstr. 24 b, Flst.Nr. 705/2

Beschlussvorschlag:

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

Den Befreiungen zum Bauvorhaben wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherren: Lorenz Franziska und Thomas, Brühl

In einem Antrag auf Baugenehmigung beabsichtigen die Bauherren den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Baugrundstück Hofstr. 24 b, Flst.Nr. 705/2.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofplatz“ vom 07.02.2003 und ist nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der neu gestellte Antrag beinhaltet eine Planungsänderung des Einfamilienhauses (1 Vollgeschoss, ausgebautes Dach; Satteldach; Dachneigung: 45 °, 1 Gaube mit einer Breite von 3,66 m; Wohnfläche: 167,52 m²; Nutzfläche: 26,57 m²) mit einem Kellergeschoss mit Ausgängen auf die Terrasse und das abschüssige Gartengelände sowie zwei zwei Kfz-Stellplätzen. Vorausgegangen war ein Antrag ohne Kellergeschoss und mit einer Geländeaufschüttung von 1,62 m Höhe, was in einer Nachbaranhörung zu massiven Einwendungen und zu einer Neuplanung führte.

Bei der Neuplanung wurde kein separater AAB-Antrag seitens der Bauherren gestellt, aber **folgende Befreiungen** wurden bei der Beurteilung **festgestellt**:

- Geringfügige **Überschreitung des Baufensters** durch die Terrasse im hinteren Teil des Grundstücks, wovon auch der im B-Plan vorgesehene Pflanzstreifen (Sträucher) tangiert ist.

- **Überschreitung der im B-Plan vorgesehenen Dachneigung von 30 – 40 °** (geplant: 45 °).
- **Überschreitung der Flächen, die durch Baulast vom 07.08.2019 reglementiert sind.** Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 705/2 hat am 05.07.2019 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger (Bauherr) zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 705/1 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, auf dem Grundstück Flst.Nr. 705/2 u.a. auf eine Bebauung von 17,6 m² überbaubarer Grundfläche (Baufenster) mit dem Hauptbaukörper zu verzichten, da auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 705/1 diese Flächen überschritten sind. Tatsächlich sind von den zulässigen 113,2 m² nur 102,9 m² verplant, somit verbleibt ein Rest von 10,3 m². Von den in der Baulast reglementierten 17,6 m² entsteht abzüglich der übrig gebliebenen Restfläche von 10,3 m² eine **echte Überschreitung von 7,3 m²**.

Vorausgegangen ist auf dem ursprünglichen Grundstück eine Grundstücksteilung. Das bisherige Grundstück, Hofstr. 24, Flst.Nr. 705/1 (641 m²) wurde verkauft und zwischenzeitlich neu aufgeteilt. Demnach weist das neue Flurstück mit der Nummer 705/1 nun 358 m² und das neu gebildete Flst.Nr. 705/2 nun 283 m² auf. Eine Bebauung des Flst.Nr. 705/2, Hofstr. 24 b sieht der Bebauungsplan vor.

Das Überfahrtsrecht muss in diesem Zusammenhang ggfs. noch durch eine Baulast gesichert werden. Die Anordnung einer Baulast obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises - Landrastamt.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben und den geringfügigen Befreiungen nach § 31 BauGB zu.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss