



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0211)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.02.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines Flachdachbungalow (mit Einliegerwohnung)
Baugrundstück: Wieslocher Str. 2, Flst.Nr. 3630

Beschlussvorschlag:

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

Den Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters und Nichteinhaltung der Vorgabe der „offenen Bebauung“ wird entsprochen.

Sachverhalt:

Bauherrin: Baumann-Torto Beate, Brühl

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die Bauherrin die Errichtung eines Flachdachbungalow (Höhe: 3,75 m, Wohnfläche: 187,20 m², Terrasse: 40,71 m² Nettogrundfläche) mit einer Einliegerwohnung (Wohnfläche: 94,90 m², Fahrstuhl ins UG) auf dem Grundstück Wieslocher Str. 2, Flst.Nr. 3630.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sprauwaldäcker II“ vom 28.11.1975 und ist nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Laut Antrag entstehen somit 2 separate Wohnungen und insgesamt 3 Stellplätze. Das ist grundsätzlich in Ordnung, da nach den textlichen Festsetzungen des B-Plans (Punkt 6.1) bei den Einzelhäusern für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen ist.

Folgende Befreiungen wurden mit dem Bauvorhaben **beantragt:**

1. Nichteinhaltung der Sockelhöhe:

Begründung: Durch den Lichthof und den Kellerabgang zur Einliegerwohnung kann in diesem Teilbereich die Sockelhöhe nicht eingehalten werden.

Lt. B-Plan (Punkt 4.1) darf die Sockelhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m –jeweils gemessen ab Oberkante Fußweg- nicht überschreiten.

Das Gebäude liegt mit der Oberkante Erdgeschoss ca. 0,40 m oberhalb des Niveaus des Gehwegs. Damit ist keine Befreiung erforderlich.

2. Das Bauvorhaben liegt teilweise (mit dem Lichthof, Teilen des Baukörpers und der Terrasse) außerhalb des Baufensters des B-Plans:

Die Überschreitungen des Baufensters werden durch das Nichtausnutzen des Baufensters an anderen Stellen kompensiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht überschritten.

3. Nichteinhaltung der Vorgabe der „offenen Bebauung“:

Begründung: „Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Flst.Nr. 3629 veräußerte das südlich davon gelegene Baugrundstück an den Antragsteller. Ein Teil des Baugrundstückes wurde vor dem Verkauf vom Eigentümer zu seinen Gunsten abgetrennt. Durch diese Abtrennung würde das geplante Gebäude zum Teil an seiner neu entstandenen Grenze entstehen (Grenzbebauung). Das Wesen des Bebauungsplans bleibt jedoch erhalten, da dessen Baufenster dort eingehalten wird und ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden ist (Wirkung wie offene Bebauung). Die Grenzbebauung wird durch eine Baulast gesichert. Der betroffene Nachbar ist mit dieser Grenzbebauung einverstanden.“

Die weiteren Vorhaben und Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die Zuwegung, die Terrasse und die Stellplätze werden aus versickerungsfähigem Material hergestellt.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben und den damit verbundenen Befreiungen Nr. 1 – 3 in diesem Zusammenhang zu, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss