



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0041)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.03.2022

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Dreifamilienwohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage - Baugrundstück: Kirchenstr. 27, Flst.Nr. 492/1

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wegen der Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Häusern wird gemäß § 6 Abs. 3 LBO ausnahmsweise entsprochen.

Wegen dem Antrag auf Befreiung wegen des Aufzugsschachts und dessen Entrauchung wird die die brandschutztechnische Überprüfung und Entscheidung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreis –Landratsamt- erforderlich.

Ein Kinderspielplatz ist auf dem Grundstück vorzuhalten.

**Sachverhalt:**

Bauherrin: Wiegand Hausbau GmbH, Schwetzingen

Die Bauherrin beantragt im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung für den

- **Neubau eines Dreifamilienhauses** (zur Kirchenstraße: 3 Vollgeschosse und Keller, 3 Wohnungen mit 113,54 m<sup>2</sup>, 133,37 m<sup>2</sup> und 127,52 m<sup>2</sup>; Traufhöhe: 8,10 m; Firsthöhe: 11,25 m; Mansardendach mit einer Dachneigung von 18 °)
- und den **Neubau eines Einfamilienhauses** (zur Adolf-Bensinger-Straße; 3 Vollgeschosse ohne Keller, aber mit Spitzboden; Wohnfläche: 214,60 m<sup>2</sup>; Traufhöhe: 6,80 m; Firsthöhe: 11,25 m; Satteldach mit einer Dachneigung von 39 °; jeweils Dachgaube (5,0 m breit bei einer Gebäudebreite von 9,0 m und somit zulässig nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde) zur Straße und zum Garten) auf dem Grundstück Kirchenstr. 27, Flst.Nr. 492/1.

Die beiden Flurstücke Nr. 492/1 (443 m<sup>2</sup>) und 494/1 (110 m<sup>2</sup>) sollen durch Fortführungsnachweis zu einem Grundstück (Flst.Nr. 492/1 = 553 m<sup>2</sup>) vereinigt werden. Das Grundstück liegt im Bereich der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Hauptstraße II“.

Auf diesem Grundstück werden insgesamt 7 Kfz-Stellplätze und 1 Garage (somit 8 Stellplätze) nachgewiesen, was den Vorschriften der Stellplatzsatzung für den unbeplanten Bereich entspricht. Es werden 8 Fahrradstellplätze geplant. Ein Kinderspielplatz ist auf dem Grundstück vorzuhalten.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ aus dem Jahre 1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

**Folgende Befreiungen werden beantragt:**

- Der Aufzugsschacht wird über eine Öffnung 50/50 zum Treppenhaus, das ein Rauchabzugsfenster mit einer Rauchabzugsfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> hat, entraucht (hier ist eine brandschutztechnische Überprüfung und Beurteilung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- vonnöten).
- Geringe Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Häusern (gemäß § 6 Abs. 3 LBO „sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden“, was unseres Erachtens hier der Fall ist und der Befreiung somit ausnahmsweise entsprochen werden kann.

Das Ordnungsamt der Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben in Verbindung mit den mehreren geplanten Grundstückszufahrten (5) für die insgesamt 8 Stellplätze und dem Wegfall öffentlicher Stellplätze gegen eine Sondernutzungsgebühr zu.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Die Nachbarobjekte Kirchenstr. 25 (Traufhöhe: 8,10 m; Firsthöhe: 11,46 m) und Adolf-Bensinger-Str. 1 a (Traufhöhe: 7,0 m; Firsthöhe: 11,30 m) haben vergleichbare Höhen (siehe Ansichtenplan), dies ist auch bei den Kubaturen so. Die 3 geplanten Vollgeschosse in der Kirchenstr. 27 werden durch das Mansardendach im Vergleich zu den 2 Vollgeschossen (mit Dachgeschossausbau) in der Kirchenstr. 25 nicht wahrgenommen. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu entsprechen.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss