



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0096)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	20.06.2022

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen, Stellplätzen und Abstell-Fahrräder - Baugrundstück: Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen zu den Fragen Nr. 2.) und 3.) wird entsprochen.

Sachverhalt:

Bauherrin: Projektentwicklung GmbH, Naoual Castellino, Mannheim

Die Bauherrin beabsichtigt in einem Antrag auf Bauvorbescheid den Neubau eines Wohnhauses (2 Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung 38 °, Firsthöhe: ca. 11,85 m) mit drei Wohnungen, Stellplätzen und Abstell-Fahrrädern auf dem Grundstück Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234.

In diesem Zusammenhang werden in der Bauvoranfrage die nachfolgenden **vier zu klärenden Einzelfragen** gestellt:

1. „Da das Wohnhaus hinter der Gehwegkante in Front mit der Nachbarbebauung geplant wird, sind die Stellplätze im hinteren Bereich anzuordnen. Damit im Erdgeschoss keine Durchfahrt erfolgt und damit mehr Wohnfläche geschaffen wird, ist die Zufahrt und der Zugang von der Fasaneriestraße geplant. Durch die vorhandene Anbindung der Fasaneriestraße an das Grundstück ist dies möglich. Kann der Anordnung der Zufahrt und des Zuganges zugestimmt werden?“
2. „Es handelt sich hier um einen älteren Bebauungsplan. Dadurch wird festgelegt, das die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss und das Treppenhaus mit zu rechnen sind. Dies ist aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäß. Bei Einhaltung der Geschossflächenzahl wäre im Dachgeschoss nur eine sehr kleine Einzimmerwohnung mit ca. 40 m² möglich. Dadurch entsteht im DG ein nicht notwendiger Speicher und wertvoller Wohnraum geht verloren. Auf Grund dieser Tatsache wurde die DG-Wohnung voll geplant. In heutiger Zeit, da Wohnungen sehr knapp sind, wäre aus unserer Sicht Ihre Zustimmung sinnvoll. Ist die Planung der DG-Wohnung genehmigungsfähig?“

3. „In der in Punkt 2. Aufgeführten DG-Wohnung wurde im Wohn- und Schlafzimmer jeweils eine Gaube geplant. Bei starken Unwettern ist der Geräuschpegel bei Dachflächenfenstern sehr hoch.
Kann der Planung der Gauben so zugestimmt werden?“
4. „Der Raum zum Abstellen von Kinderwägen und Gehhilfen müsste gegenüber der Treppe angeordnet werden. Dadurch entsteht ein innenliegendes Bad in der EG-Wohnung. Außerdem geht die Barrierefreiheit zu Lasten des Kinderzimmers und die Wohnung verliert an Wohnwert. Deshalb wurde der Raum nahe des Zuganges außerhalb geplant. Diesem Sachverhalt wurde bereits in anderen Gemeinden zugestimmt.
Kann Ihre Zustimmung ebenfalls erfolgen?“

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist nach §§ 30,31 BauGB zu beurteilen.

Der vorgelegte Antrag mit den zu klärenden Fragen beinhaltet **zwei Befreiungen** und wird wie folgt beurteilt:

Zu Frage 1.): Gegen die geplante Zufahrt über die Fasanerie auf den hinteren Grundstücksteil bestehen keine Bedenken, sodass die Frage 1.) mit JA beantwortet werden kann. Allerdings werden auf dem Grundstück nur 3 Stellplätze für die 3 Wohnungen nachgewiesen. Da es in diesem Zusammenhang keine gesonderte Stellplatzsatzung gibt, wäre dies nach den Vorschriften der LBO in Ordnung und ausreichend.

Zu Frage 2.): Die geplante Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) stellt eine **Befreiung** dar. Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht der Befreiung ausnahmsweise zuzustimmen, da man nach § 17 BauNVO bis zu einer GFZ von 1,2 gehen kann (der B-Plan sieht 0,8 vor). Allerdings darf das Dachgeschoss nicht zu einem Vollgeschoss werden.

Zu Frage 3.): Das geplante Dachgeschoss hat eine zulässige Dachneigung von 38 °. Nach Punkt 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten (Dachgauben) nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden entlang der Rohrhofer Straße zulässig und die Breite der Gauben darf nicht mehr als ½ der Gebäudelänge betragen. Die zwei geplanten Dachgauben stellen nach Sachlage eine **Befreiung** dar, weil es sich um ein 2-geschossiges Wohnhaus handelt. Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates kann dieser Befreiung jedoch entsprochen werden, da Dachgauben grundsätzlich bis zu 70 % der Gebäudebreite zugelassen werden.

Zu Frage 4.): Der Abstellraum von Kinderwägen und Gehhilfen ist außerhalb des Wohnhauses an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 233, Rohrhofer Str. 9 ebenerdig platziert. Die Gemeindeverwaltung sieht hierin keine Befreiung und stimmt der Frage 4.) zu.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Durchsicht des Antrages der Auffassung, dem Antrag auf Bauvorbescheid und den damit verbundenen beiden Befreiungen zu entsprechen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss