



Beschlussvorlage (Nr. 2025-0116)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	15.09.2025

TOP:

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
- Baugrundstück: Gartenstr. 4, Flst.-Nr. 1433/4

Beschlussvorschlag:

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

Den beiden Befreiungen (1. Überschreitung des Baufensters sowie 2. Dachneigung von 25 °) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherr: Löhr Dennis, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Gartenstr. 4, Flst.Nr. 1433/4. Das bisherige Bestandshaus (alt) wird in diesem Zusammenhang abgerissen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße“ vom 08.02.1985 und ist nach §§ 30, 31, 36 BauGB zu beurteilen.

Der Neubau des Wohnhauses ist mit 2 Vollgeschossen, Satteldach mit 25 ° Dachneigung und teilweise PV-Anlage, einer Terrasse von 11,6 m², Wohnflächen im EG und OG von insgesamt 123,25 m² und mit Nutzflächen (incl. Carport und Terrasse) von insgesamt 162,88 m² vorgesehen.

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze vorgehalten (1 Carport mit einer Grundfläche von 6 m x 3,10 m und ein Stellplatz).

Mit dem Bauantrag werden folgende **Befreiungen** beantragt:

1. Überschreitung des Baufensters mit dem Wohngebäude um 1 m im vorderen Grundstücksbereich:

Begründung des Antragstellers:

„Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks sowie der Lage des bestehenden Hauses Gartenstr. 4 a ist eine Überschreitung des Baufensters vonnöten. Geplant ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baufensterlinie um 1,0 m. Dadurch ergibt sich u.a. der notwendige Zwischenraum zum rückwärtigen Nachbarhaus Gartenstr. 4 a sowie ein zusammenhängender kompakterer Garten. Anmerkung des AS: das Haus Gartenstr. 2 a hat ebenfalls Überschreitungen des Baufensters (0,50 m straßenseitig und 1,05 m seitlich).“

Die Überschreitung des Baufensters mit dem Wohngebäude um 1 m nach vorne kann unseres Erachtens ausnahmsweise zugelassen werden und stellt einen harmonischen Übergang zwischen der Gartenstraße 6 und der Gartenstraße 2 dar, was sich ins Straßenbild einfügt. Die Häuser Gartenstraße 2 a + 2 haben ebenfalls leichte Überschreitungen der Baufenster. Allerdings sind diese Häuser vor dem Inkrafttreten des B-Plans im Jahre 1985 erstellt worden. Mit dem B-Plan wurden die Baufenster neu festgelegt.

2. Dachneigung mit 25 °:

Im Bebauungsplan sind Dachneigungen festgesetzt (Punkt. 5.1 Sattel- oder Walmdach mit 30 bis 38 Grad). Geplant ist ein Satteldach mit 25 Grad Dachneigung.

Begründung des Antragstellers:

„Das geplante Haus ist ein Aktionshaus mit vorgegebenen 25 Grad Dachneigung, der Dachspitz wird nicht ausgebaut.“

Die Unterschreitung der Dachneigung kann nach Ansicht der Verwaltung akzeptiert und die Befreiung zugelassen werden.

Es ist festzustellen, dass durch den geplanten Neubau die seitliche Abstandsfläche zu Flst.Nr. 1433/28, Gartenstr. 4 a nicht eingehalten ist und auf dessen Grundstück liegt. Wegen einer möglichen Baulastenübernahme ist der unmittelbare Nachbar (Gartenstr. 4 a) durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beteiligen und hat seine Zustimmung zu erklären bzw. eine Baulast zu übernehmen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss