

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-306

Datum: 12.11.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses,
Baugrundstück: Flst.Nr. 5388 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt mit Datum vom 29.10.2019 wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten (WE). Die letzte Planung vom 24.03.2020 beinhaltet folgendes Vorhaben:

Im Garagengeschoss (Erdgeschoss) sollen neben dem Hauszugang Fahrrad-Stellplätze sowie 6 Kfz-Stellplätze und mehrere Abstellflächen für die jeweiligen Wohnungen hergestellt werden.

Im 1. Obergeschoss sollen 2 WE hergestellt werden. An der Nordseite soll eine Terrasse errichtet werden.

Im 2. Obergeschoss sollen 2 WE mit einer Terrasse an der Ostseite hergestellt werden. Im Penthouse-Geschoss soll 1 Wohneinheit mit Balkonen auf dem Flachdach hergestellt werden.

Als Dachform soll ein Flachdach ausgeführt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach Prüfung werden zu dem Vorhaben die nachfolgenden Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit zulässigen 288 m² um 116 m² auf 404 m², entspricht ca. 40,30%.
- Ausführung eines Flachdachs, zulässig ist ein Satteldach.
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Terrasse um 2,00 m auf 8,00 m Länge.
- Überschreitung der östlichen straßenabgewandten Baugrenze mit der Terrasse im 2. Obergeschoss um 2,30 m auf 9,00 m Länge sowie im darüber liegenden Penthouse-Geschoss mit dem Balkon um 2,02 m auf 9,40 m Länge zuzüglich Überdachung.
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit dem Treppenhaus um bis zu 2,50 m auf 2,50 m Länge.

Nunmehr wurde mit dem Schreiben vom 23.04.2020, eingegangen am 27.04.2020, die 3. Nachtragsänderung vorgelegt.

Diese sieht eine Änderung des Antrages in folgenden Punkten vor:

- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,0 m. Somit wird die Reduzierung des Abstandes des beantragten Baukörpers zur Straße von bisher 3,0 m auf 2,0 m beantragt.
- Vergrößerung des Abstandes des Baukörpers zur südlichen Grundstücksgrenze um ca. 0,54 m sowie Ausführung einer Terrassenfläche innerhalb der Abstandsfläche zur südlichen Grundstücksgrenze.
- Verringerung des Abstandes des Baukörpers zur nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 0,39 m.

Die o.g. zahlreichen Befreiungen dokumentieren, dass mit dem beantragten Vorhaben die Grundzüge des maßgebenden Bebauungsplanes berührt sind.

Das geplante Vorhaben wird mit einer Überschreitung der GFZ um 116 m² beantragt. Wie die als Anlage Straßenansicht beigefügte Planzeichnung zeigt, fügt sich das Vorhaben nicht in die umgebende Bebauung ein. Die ergänzende Ansicht ist als Anlage 7 beigefügt.

Durch die Rücknahme der Bebauung um ein Geschoss, könnte eine verträglichere Planung erreicht werden.

Gespräche mit dem Planer haben hierzu bereits stattgefunden. Eine rechtsmittelfähige Entscheidung zum vorgelegten Bauantrag wird gewünscht.

Weiterhin soll das Gebäude mit den Wohnnutzungen ebenso darüber hinaus mit Balkonen, Überdachung bzw. Terrassen über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen hinaus verlagert, zumal die seitliche (nördliche) Baugrenze einen nachbarschützenden Belang darstellt.

Aus den vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, zu dem Vorhaben nicht das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben Einwände erhoben.

Diese beziehen sich auf das Maß der baulichen Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl, siehe vorgenannten Pkt. 3 der städtebaulichen Wertung.

Weiterhin werden Einwände zu bauordnungsrechtlichen Belangen vorgetragen.
Diese werden dem hierfür zuständigen Baurechtsamt zur Prüfung weitergeleitet.

Auf Grund der vorgelegten Planung vom 23.04.2020 wird nochmals eine
Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-7