

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-253

Datum: 20.08.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses und Carports -geänderte Planung-,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 1542/1 der Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter folgendem Vorbehalt mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

Befreiungen:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um bis zu 4,25 m über die gesamte Gebäudebreite.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenflächenzahl (GRZ) um 22 m<sup>2</sup>, entspricht 14,6 %.
- Überschreitung Geschossflächenzahl (GFZ) um 24 m<sup>2</sup>, entspricht 8,5 %.

Vorbehalt:

- Der südliche Teil der verbleibenden Fläche innerhalb des Baufensters darf künftig nicht durch eine Wohnhauserweiterung überbaut werden. Eine entsprechende Baulast ist zu übernehmen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Bauvoranfrage war bereits Gegenstand einer Beratung und Beschlussfassung in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.03.2020, sh. Vorlage-Nr. 2020-065.

Hier wurde von Seiten des Gremiums das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen vorgelegt. Es wurde u.a. der Nachweis erbracht, dass das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt. Ebenso wurde die geplante Überschreitung des talseitigen Kniestockes von 0,25 m zurückgenommen. Die von Seiten des Gremiums angeregte Höhenabwicklung der Nachbargebäude wurde in den Planunterlagen ergänzt. Die Dachneigung von ursprünglich 41° wurde auf 32° reduziert.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Ledelsweg-Klingenacker“, und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carports.

So sollen im Untergeschoss die Funktionsräume sowie eine Einliegerwohnung untergebracht werden. Im darüber liegenden Erd- und Dachgeschoss soll jeweils eine Wohneinheit untergebracht werden.

An der Südostseite sollen insgesamt drei Carports hergestellt werden.

Im Rahmen des geänderten Antrags erfolgen die nachfolgenden Fragestellungen:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 1542.
- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen.

## 4. 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.

Es wird die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten um bis zu 4,25 m auf die gesamte Gebäudebreite beantragt.

Darüber hinaus werden die Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und GFZ beantragt. In dem Baugebiet wurde in der Vergangenheit bei einem Vorhaben gleichfalls das Einvernehmen für eine Befreiung zur Überschreitung der GRZ in einem noch höheren Maße erteilt.

Die beantragte Überschreitung der GRZ um 22 m<sup>2</sup> zeigt sich deshalb vertretbar.

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 24 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Dies soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume ermöglichen.

Das Vorhaben ist nach dem am 13.05.1992 genehmigten Bebauungsplan zu beurteilen. In diesem sind als GRZ 0,24 und als GFZ 0,45 festgesetzt.

In neueren Bebauungsplänen wird eine GRZ von bis zu 0,40 bzw. eine GFZ von bis zu 0,80 festgesetzt um einen größeren Spielraum in der Bebauung der Grundstücke zu erhalten.

Aus den genannten Gründen kann eine Befürwortung der Befreiungen für die vorgenannten Überschreitungen empfohlen werden.

**5. Baulast**

Da sich nördlich an das betreffende Grundstück ein als private Grünfläche ausgewiesenes Grundstück ohne eine Bebauung anschließt, ist die Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar.

Diesbezüglich könnte die Überschreitung der Baugrenze durch die Verfügung einer Baulast durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises gesichert werden, indem die im südlichen Teil verbleibenden, nicht überbauten Flächen künftig nicht durch eine Wohnhauserweiterung überbaut werden dürfen.

Mit der vorgelegten Darstellung der Höhenlage der Nachbargebäude zeigt sich, dass sich das Vorhaben in die dortige Bebauung einfügt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Bauvoranfrage zu erteilen.

**6. Nachbarbeteiligung**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1-6