

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-078

Datum: 12.04.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Carports
Baugrundstück: Flst.Nr. 1542/1 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um bis zu ca. 0,80 m auf einer Länge von 3,61 m mit dem Zwerchgiebel.
 - Unterschreitung des einzuhaltenden Straßenabstandes von 5,00 m bei mit den Carports.
 - Ausführung der Dachfarbe in anthrazit, zulässig ist rotbraun bis dunkelbraun.
 - Überschreitung der talseitig zulässigen Kniestockhöhe von maximal 0,25 m um ca. 0,25 m auf 0,50 m.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Bauantrag war bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage Gegenstand von Beratungen und Beschlussfassungen in den Bau- und Umweltausschusssitzungen am 09.03.2020 sowie am 14.09.2020, sh. Vorlagen-Nrn. 2020-065 und 2020-253.

Hier wurde von Seiten des Gremiums das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen im Rahmen eines vereinfachten Bauantragsverfahrens vorgelegt. Die Überschreitung der Baugrenze wurde deutlich verringert. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden auf das zulässige Maß zurückgenommen.

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 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 soll ein Carport hergestellt werden, während an der Südwestseite ein Doppelcarport geplant ist.

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 ca. 0,80 m auf einer Länge von 3,61 m beantragt.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze zeigt sich städtebaulich unbedenklich. Nördlich angrenzend an das betreffende Grundstück befindet sich ein als private Grünfläche ausgewiesenes Grundstück ohne Bebauung.

Darüber hinaus wird die Unterschreitung des bei Senkrechstellung einzuhaltenden Straßenabstandes von 5,00 m mit den Carports beantragt.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie der Topographie kann mit dem Doppelcarport kein größerer Straßenabstand eingehalten werden, als mit derzeitiger Planung vorgelegt wurde. Der Carport an der Südostseite des Grundstücks wird ohne Straßenabstand zu dem dortigen Stichweg geplant.

Die beantragte Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar.

Weiterhin wird die Ausführung der Dachfarbe in anthrazit beantragt.

Die Befreiung wurde bereits mehrfach in dem dortigen Quartier befürwortet und zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Ferner wird die Überschreitung der talseitig zulässigen Kniestockhöhe von 0,25 m um 0,25 m auf 0,50 m beantragt. Die Befreiung soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume ermöglichen und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

5. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-5