

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 5023, Willy-Brandt-Str. 52

Vorlage Nr.: SV/212/2020

Gremium	Termin	Beratung
Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt	30.11.2020	öffentlich

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bruchhäuser Weg“.

Folgende Abweichungen von den Satzungsfestsetzungen sind mit dem geplanten Neubau des Zweifamilienwohnhauses mit Terrasse im EG und Balkon im OG, einer Kfz- und Fahrradgarage und 3 Stellplätzen verbunden:

- Überschreitung der Grundflächenzahl um 8,2 % (9,15 m²) durch das Wohngebäude mit dem Balkon
- Überschreitung der zulässigen Größe von Nebenanlagen auf Grundstücken für Doppelhäuser um ca. 2 m² durch den Garagenanbau für Fahrräder, Mülltonnen und Gartengeräte
- Überschreitung der auf 60 % der vorderen Grundstücksbreite begrenzten Stellplatzlänge durch Stellplatz Nr. 1 um ca. 60 cm.

Alle Überschreitungen hängen mit der baulichen Vollaussnutzung der Maßzahlen des Bebauungsplanes durch die Planung von 2 Wohneinheiten (ca. 81 m² im Erdgeschoss und ca. 167 m² im Obergeschoss / Dachgeschoss) in dem Gebäude zusammen. Die Anfahrbarkeit und Benutzbarkeit der Kfz-Stellplätze Nr. 3 (in der Garage) und Nr. 4 (hinter der Garage) wird angezweifelt.

Das 279 m² große Grundstück für die Errichtung einer Doppelhaushälfte war im Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren lediglich für die Errichtung einer Wohneinheit in der Doppelhaushälfte vorgesehen. Damit sind die Bebauungsplanfestsetzungen letztlich begründet.

§ 31 Absatz 2 Baugesetzbuch regelt:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit..... die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und*

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeinde begrüßt zwar die nun geplante Bebauung des seit dem Jahr 2007 brachliegenden Grundstücks, aber 2 Wohnungen (möglicherweise auch 3 Wohnungen) in der Doppelhaushälfte und die damit zusammenhängenden Abweichungen vom Bebauungsplan sind im Interesse gesunder Wohnverhältnisse (Wohn- und Kfz-Dichte städtebaulich nicht vertretbar. Die Verwaltung schlägt daher die Versagung des Einvernehmens für die beantragten Abweichungen zum Bebauungsplan vor.

Über die Angrenzerstellungnahmen entscheidet das Baurechtsamt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Überschreitung der Grundflächenzahl, der Größe der Nebenanlage und zu dem Stellplatz vor der vorderen Baugrenze wird gemäß §§ 31 Absatz 2, 36 Baugesetzbuch (BauGB) versagt.

Anlagen (nicht-öffentlich):

Anlage Nr. 1: Bauantrag

Anlage Nr. 2: Stellungnahme Angrenzer Willy-Brandt-Str. 50

Anlage Nr. 3: Stellungnahme Angrenzer Willy-Brandt-Str. 54