

Gemeinderatsdrucksache 013/2020	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 13.01.2020



HOLZGERLINGEN

Bauantrag: Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen mit den Treppenhäusern im Westen; Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ); Bühlenstraße 47, 47/1, 47/2

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	28.01.2020	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlenstraße 4. Änderung“ und überschreitet die festgelegten Baugrenzen im Westen durch die vorgebauten Treppenhäuser und im Norden durch die erkerartige Erweiterung. Ferner liegen die geplanten Stellplätze und das „Müllhaus“ außerhalb des Baufensters. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten. Die übrigen Vorschriften des Bebauungsplans werden eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich des „Müllhauses“ und der Stellplätze keine Regelungen. Daher ist § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO einschlägig. Danach dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Gemäß § 14 BauNVO müssen die Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und sich in der Eigenart einfügen. Bei einem „Müllhaus“ und den Stellplätzen sind diese Anforderungen gegeben. Zudem wurden bei umliegenden Vorhaben bereits Stellplätze und ein „Müllhaus“ außerhalb des Baufensters genehmigt.

Die geplante Errichtung des „Müllhauses“ und der Stellplätze außerhalb des Baufensters ist somit zulässig.

Hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters durch die vorgebauten Treppenhäuser, bzw. die Erweiterung, und die Überschreitung der Grundflächenzahl ist eine Befreiung erforderlich.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die beantragte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Gegen das Bauvorhaben wurden im Rahmen der Angrenzeranhörung Einwände vorgebracht. Diese beziehen sich auf den Grenzabstand, die Höhe des Baukörpers und die Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Luftschächte der Tiefgarage. Das Vorhaben hält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand und die maximale Gebäudehöhe ein. Durch die gering ausfallende Belastung der Tiefgarage (25 Stellplätze) ist nicht mit hohen Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Somit stehen dem Vorhaben eher keine baurechtlich zu prüfenden öffentlich- rechtlichen Vorschriften, die dem Nachbarschutz dienen, entgegen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl lässt sich hauptsächlich auf die Tiefgarage zurückführen. Diese wird unter der gesamten Bebauung verlaufen. Zudem sollen die unbebauten Bereiche wieder begrünt werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss die Befreiungen zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Ansicht Ost+West
- Anlage 3: Ansicht Nord+Süd