

Beschluss-Vorlage

zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses
am 06. April 2022

Betreff: Bauvoranfrage; Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Carport und Stellplätzen,
Ausoniusstraße, Flst. Nr. 8916

Vorgänge: ---

Anlagen: Lageplan, Schnitt

Verteiler: 1 x TV

Bearbeiter/-in: Frau Guarcello

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu.
2. Das Einvernehmen der Stadt Ladenburg für die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird wie folgt erteilt:
 - a) Dem Entfall der Einliegerwohnung und der damit verbundenen Befreiung wird zugestimmt.
 - b) Der Überschreitung der Baugrenze mit dem Gebäude nur im nördlichen Teilbereich wird zugestimmt.
 - c) Das Einvernehmen für die Unterschreitung des Stauraums vor dem Carport wird nicht erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte im Rahmen eines Antrags auf Bauvorbescheid abklären, ob die Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan genehmigungsfähig sind. Für die bessere Ausnutzung des Grundstücks und zur Schaffung von Wohnraum für zwei Familien ist ein Doppelhaus auf dem Grundstück geplant. Die Teilung des Flurstücks ist beabsichtigt. Insofern entfällt die Zustimmungspflicht zur beantragten Befreiung für die Erstellung eines Doppelhauses.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 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.

Der Bebauungsplan legt für das Flurstück die Errichtung einer Einliegerwohnung fest. Somit bedarf es für die Genehmigungsfähigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Schaffung von Wohnraum für zwei Familien i.S. eines Doppelhauses kommt das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Herstellung einer Einliegerwohnung nach. Aus Sicht der Verwaltung kann daher das Einvernehmen für den Entfall der Einliegerwohnung erteilt werden.

Die Baugrenze wird mit dem Neubau der nördlichen Doppelhaushälfte mit einem Flächenanteil von ca. 3,17 m² und die südliche Doppelhaushälfte mit einem Flächenanteil von ca. 12,53 m² zur Straße hin überschritten. Die Nordöstliche Baulinie wird mit dem Carport eingehalten. Die derzeitige Überschreitung der Baugrenze mit dem reinen Bestandsgebäude beträgt ca. 23,18 m². Dies ergibt sich durch die Grundstücksform. Die gesamtüberbaubare Fläche wird eingehalten.

Von Seiten der Verwaltung bestehen vor diesem Hintergrund keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da entsprechende Befreiungen innerhalb des Bebauungsplangebietes bereits erteilt wurden.

Außerdem wurde für den im Nordbereich eingeplanten Carport eine Stauraumfläche von 3,99 m eingeplant. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist ein Stauraum von 5 m festgesetzt. Bei der Größe des Grundstückes ist es lt. Lageplan ohne weiteres möglich, den Carport so zu planen, dass der erforderliche Stauraum eingehalten werden kann. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen hierzu nicht zu erteilen.

Die sonstigen bauordnungsrechtlichen Aspekte hinsichtlich der Errichtung des Doppelhauses werden durch das Baurechtsamt geprüft.

Anlage 1 zu TAD-Nr. 21/22

Lageplan:



Schnitt:

