

**Reichenbach an der Fils**

**Gemeinderatsdrucksache 2021/131**

Datum: 03.11.2021  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Ulmer Straße 97, Flst.550/1  
- Erstellung eines Mehrfamilienhauses**

**Ausschuss für Technik und Umwelt      30.11.2021      öffentlich      beschließend**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 20.09.2021, M 1:500  
Grundriss UG v. 20.09.2021, M 1:100  
Schnitt 3 - Variante mit Satteldach v. 20.09.2021, M verkleinert  
Südsansicht v. 20.09.2021, M verkleinert  
3D-ISO v. 20.09.2021

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**       Ja       Nein

Ergebnishaushalt       Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt:      / Produktgruppe:      Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**       Ja       Nein

+2       +1       0       -1       -2

Begründung:

## **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

## **Sachdarstellung:**

Beantrag wird die Baugenehmigung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Ulmer Straße 97, Flurstück 550/1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit 18.01.2002 in einem Mischgebiet.

Mit dem Bauvorhaben wird in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- Flachdach,
- Überschreitung der Traufhöhe,
- Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche,
- Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ.

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen Flachdachgebäudes mit vier Wohneinheiten. Der maßgebende Bebauungsplan sieht hier Satteldächer vor, wie sie auch bei den umgebenden Wohngebäuden vorhanden sind.

Das geplante Gebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 7 Meter um ca. 1,30 Meter. Die laut Bebauungsplan mögliche Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 13,50 Meter wird auf Grund des Flachdachs nicht ausgenutzt.

An der Süd- und Ostseite wird das Baufenster überschritten.

Hierbei handelt es sich an der Südseite um ein Gebäudeeck, welches bis zu ca. 0,60 Meter hinausragt und 2 ½ Etagen hoch ist. Zudem die Eingangsüberdachung, Terrasse und Wärmepumpen im Untergeschoss, sowie der Balkon im Erdgeschoss, ein Eck der Doppelparkergarage und die Stützmauer an der Nordseite, die ebenfalls in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Im Untergeschoss des Bauvorhabens sind neben den Technik-, Abstell- und Müllräumen, Garagen für vier Fahrzeuge und eine Wohneinheit vorgesehen. Auf Grund des hangigen Geländes ist das Untergeschoss an der Südseite ebenerdig und an der Nordseite bis an die Grundstücksgrenze unterirdisch ausgebaut.

Zusätzlich soll an der Ostseite des Wohngebäudes eine Garage mit 3 Doppelparkerstellplätzen, also insgesamt 6 zusätzlichen Stellplätzen, errichtet werden. Diese Garage ist für das Neubauvorhaben aus baurechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Die Summe dieser baulichen Anlagen (Garagen und Unterbau des Grundstücks) überschreitet die zulässige Grundflächenzahl um 53 m<sup>2</sup>.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von Wohnraum, zusätzlichen Stellplatzflächen und eine verdichtete Bebauung, wo möglich. Grundsätzlich bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das moderne Flachdachgebäude.

Der vorliegende Bauantrag überschreitet die vom Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen mehrfach. Das Grundstück wird übermäßig bebaut.

Der gesetzlich erforderliche Spielplatz ist deshalb auf dem Nachbargrundstück, der Zuwegung zur Ulmer Straße 99, vorgesehen.

Wo die, laut Bebauungsplan pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstück erforderliche Pflanzung eines mittelgroßkronigen Laubbaums erfolgen soll (erforderlich wären hier 2 Bäume), ist nicht dargestellt.

Die für die vorliegende Planung erforderlichen Befreiungen berühren hinsichtlich der Traufhöhen- und Grundflächenzahlüberschreitung die Grundzüge der Planung.

Gegen die maximale Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks und die dafür erforderlichen Befreiungen bestehen aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf Folgeanträge, erhebliche Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung" ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.