

TAGESORDNUNGSPUNKT

Baugesuch - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage, Lindenstraße 21, Flst.Nr. 4998/2, 71093 Weil im Schönbuch
Bauherr: Mayer Grundbesitz GmbH, Heisenbergstraße 9, 71083 Herrenberg

BESCHLUSSVORSCHLAG

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Erteilung der erforderlichen Befreiungen wird gemäß § 30 i.V.m § 31 BauGB erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

SACHVERHALT

Inhalt des Baugesuches:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Lindenstraße 21.

Zusätzliche Information:

Das Baugrundstück liegt im Sanierungsgebiet. Daher wird während des Baugenehmigungsverfahrens gleichzeitig über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB entschieden.

Planungsrechtliche Grundlage:

Das Baugrundstück befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Friedhof“ weshalb das Vorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen ist.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Überschreitung der GRZ um $38\text{m}^2 = 0,45$
- Überschreitung der Baugrenze auf der Nord- und Ostseite sowie zwischen den Baufenstern
- Überschreitung der Gebäudetiefe $12,3\text{ m} > 11\text{ m}$
- Überbauung des Pflanzgebots mit dem Gebäude auf der Nordseite
- Müllabholplatz sowie Terrasse auf geplantem öffentlichem Weg
- Neuer Zugangsweg zu Flst. 4998 auf Pflanzgebot Nord

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB „kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der (Bebauungs-)Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 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.“

Laut Nutzungsschablone des geltenden Bebauungsplanes darf die Grundstücksfläche mit maximal 40% baulich genutzt werden. Die tatsächliche Fläche der baulichen

Anlage beträgt jedoch 45%. Dies ist eine Überschreitung von 5%. Bereits bei einer GRZ-Überschreitung dieser Größenordnung (bis zu 5% der Grundfläche) sieht § 11 II Nr. 2.19 Ziff. 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Weil im Schönbuch eine alleinige Entscheidungsbefugnis des Vorsitzenden vor, was vorliegend für einen städtebaulich nicht ausschlaggebenden Befreiungstatbestand des Bauvorhabens spricht. Infolgedessen ist die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar.

Im Bebauungsplan sind für das Grundstück zwei separate Baufenster vorgesehen. Der Bauherr beantragt ein Mehrfamilienhaus mit zwei Hausteilen, die durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Durch die Lage des Gebäudes und des Treppenhauses kommt es zu einer Baufensterüberschreitung auf der Nord- und Ostseite, sowie zwischen den Baufenstern.

Außerdem wird die zulässige Gebäudetiefe von 11m um 1,30m überschritten.

Im Bebauungsplan ist auf der nördlichen Seite des Grundstückes ein öffentlicher Weg festgesetzt, der bislang noch nicht realisiert wurde. Nördlich und südlich des öffentlichen Weges ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Das südliche Pflanzgebot wird durch die Überschreitung des Baufensters überbaut.

Der öffentliche Weg muss nach Norden verschoben werden, da auf dieser Fläche der Mülleimersammelplatz und eine Terrasse geplant sind. Das hat zur Folge, dass die Wegeverbindung zum Flst. 4998 nach Norden verschoben wird auf die Fläche des nördlichen Pflanzgebotes.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2019 wurde beschlossen, den geplanten Weg durch den Bauherren bauen zu lassen, den der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und dieses Geh- und Wegerecht im Grundbuch zu sichern.

Durch den Bau der Tiefgarage muss die Standsicherheit der Bäume auf dem Alten Friedhof gewährleistet werden.



W. Lahl -
Bürgermeister



Ehmann
Ortsbaumeister



Roth
Ortsbauamt