

Vorlage Nr.: 2-BV/320/2022  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 20.06.2022  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in der Tannenbergsstraße 11, Fl.Nr. 1482/160**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium  
05.07.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in der Tannenbergsstraße 11, Fl.Nr. 1482/160.

Geplant ist im westlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten. Dieses soll 2 Vollgeschosse, eine Grundfläche von 128 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 256 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 5,90 m (gemessen von OK bestehendes Gelände) erhalten. Das an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Garagengebäude und das südliche Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Insgesamt sind für das Bestandsgebäude und den Neubau 7 KFZ-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze sollen als Garage innerhalb des Gebäudes und als offene Stellplätze nördlich des Bestandsgebäudes und des Neubaus, im Bereich des wegfallenden Nebengebäudes im südlichen Bereich und südöstlich des Bestandsgebäudes nachgewiesen. Um die Befahrbarkeit der Stellplätze im Bereich des Nebengebäudes sicher zu stellen, wird die bestehende voll unterkellerte Westterrasse des Bestandsbaus zu einer Zufahrt umgebaut. Die Fahrradstellplätze sollen innerhalb der Garage und südlich des Bestandsgebäudes errichtet werden. Ob durch die Maßnahme Bäume wegfallen kann aufgrund des fehlenden Freiflächenplans nicht beurteilt werden. Aufgrund der Luftbilder muss jedoch davon ausgegangen werden. Auch ist zwischen der Terrasse des Bestandsgebäudes und dem Bestandsgebäude ein Wintergarten, welcher nur durch eine Konturgrenze eingezeichnet wurde.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Heimatstraße“. Dieser setzt einen Bauraum mittels einer Baugrenze und einer Baulinie fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Überschreitung der Baugrenze nach Osten um ca. 12,7 m mit einer Breite von 8 m und der Errichtung eines KFZ-Stellplatzes außerhalb des Bauraums benötigt.

Der Bauherr begründet die Notwendigkeit damit, dass innerhalb des Bauraums durch den Wintergarten und der vollunterkellerten Terrasse keine Möglichkeit besteht, einen Anbau zu realisieren. Der Befreiung wegen der Bauraumüberschreitung durch das Hauptgebäude kann aus Verwaltungssicht dennoch nicht zugestimmt werden, da das Gebäude zu mehr als 50 % außerhalb des Bauraums liegt und dies die Grundzüge der Planung berührt. Diese Meinung wurde vom Landratsamt bei einer Rücksprache zu einem anderen Fall in der Tannenbergsstraße bestätigt. Zudem

würde hier eine Vergleichswirkung für hinterliegende Bebauungen entlang der Tannenbergsstraße entstehen. Zwar steht auf einem Nachbargrundstück (Seilerweg 11a und b) bereits eine Doppelhaushälfte außerhalb des Bauraums, jedoch wurde das Grundstück des Doppelhauses mit einer gemeinsamen Zufahrt zum Seilerweg beantragt und stellt damit keine klassische Hinterliegerbebauung dar. Die Verwaltung sieht auf dem Grundstück die Möglichkeit nachzuverdichten, jedoch sollte die Nachverdichtung in Form eines Anbaus oder eines Neubaus mit Verbindung zum Bestand errichtet werden, so dass die Baugrenzen in einem geringeren Maß überschritten werden. Dies lehnte der Bauherr in einem Vorgespräch mit Verweis auf den Wintergarten jedoch ab.

Der Befreiung bezüglich des Stellplatzes außerhalb des Bauraums könnte aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da dieser Grundsätzlich genehmigungsfrei ist. Um die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten, sollte dieser jedoch so weit wie möglich nach Osten gesetzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben in Gänze jedoch nicht zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in der Tannenbergsstraße 11, Fl.Nr. 1482/160 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitung des Hauptgebäudes wird nicht erteilt, das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitung des Stellplatzes wird erteilt, wenn dieser soweit wie möglich nach Osten versetzt wird.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan           |
| Anlage 2 | BPlan              |
| Anlage 3 | Übersichtsplan     |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |



Erstellt am: 24.06.2022

Maßstab 1:1000







# Ansichten, Schnitte



Ansicht Nord 1:100



Ansicht Ost 1:100



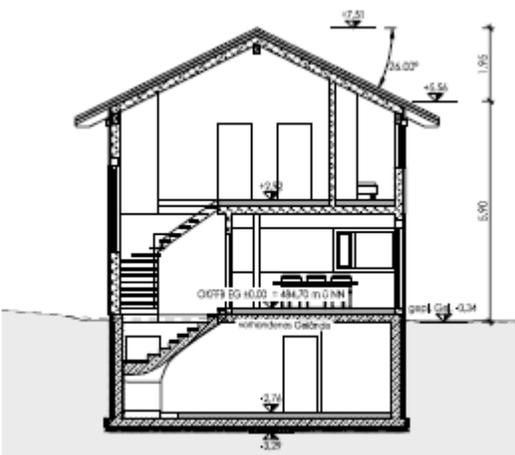
Ansicht Süd 1:100



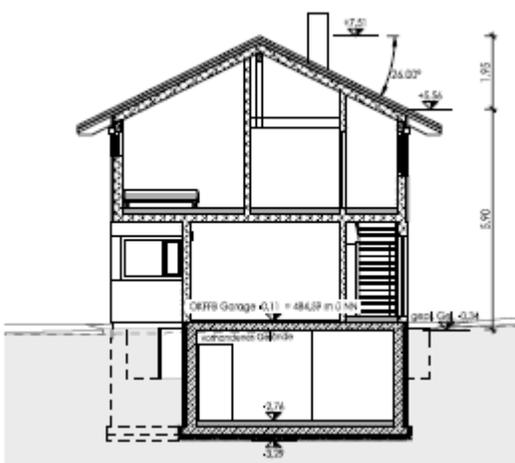
Visualisierung von Südwesten



Ansicht West 1:100



Schnitt A-A 1:100



Schnitt B-B 1:100