

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 03.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein		
Ortschaftsrat Weiler	24.03.2022	öffentlich	/	/	
Ausschuss für Technik und Umwelt	29.03.2022	öffentlich	/	/	

Bauvorhaben:

Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplatz, Flst.-Nr. 70, Weiler Straße 31 in Ebersbach-Weiler

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

☒ § 30	Bebauungsplan: „Brühl, 3. Änd.“
☐ § 33	künftiger Bebauungsplan
☐ § 34	☐ Baulinienplan vorhanden
☐ § 35	☐ Landwirtschaft ☐ sonst. Vorhaben

☒ Befreiung erforderlich
☐ Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiungen:

- Überschreitung der westl. Baugrenze und den
- Nutzungsfaktoren Grund- und Geschosßflächenzahl,
- Überbauung des Pflanzgebots im Bereich der Zuwegung.

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

☒ Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, zuzustimmen.
☐ Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, nicht zuzustimmen.

Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll an Stelle des baufälligen Altgebäudes ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Mit der vorliegenden Planung werden die Möglichkeiten des Bebauungsplans weitgehend ausgenutzt.

Die westliche Baugrenze wird um 80 cm überschritten. Weiter werden mit dem Hauptgebäude die Grund- und Geschossflächenzahl um 13 % überschritten. Mit der Zuwegung an der Nordseite wird ein Teil des Pflanzgebotes überbaut.

Aus Sicht des Fachbereiches Bauen und Umwelt ist der Entwurf gelungen und passt sich in seiner Charakteristik mit zwei Vollgeschossen und steilem Dach insbesondere in die vorhandenen größeren benachbarten Baustrukturen an der Weiler Straße ein. Die Zuschnitte der barrierefrei erreichbaren 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind gelungen.

Die Beanspruchung des Pflanzgebotes kann durch Grünflächen an der Süd- und Ostseite kompensiert werden. Daher können die moderaten Befreiungen, auch im Sinne der Schaffung von benötigtem Wohnraum, aus Sicht der Verwaltung mitgegangen werden.

Roland Albig