



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0750/2022</b>		Datum: 28.11.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00840-22/Be	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel"</b>			
Gremienweg:			
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Errichtung eines freistehenden Wohnhauses anstelle der festgesetzten Doppelhausbebauung und
- Verschiebung des Baufensters entlang der festgesetzten Baulinie nach rechts.

<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten.						
<b>Grundstück/Straße</b>	Im Wolfsangel						
<b>Gemarkung</b>	Kesselheim						
<b>Flur</b>	16						
<b>Flurstück</b>	191						

### Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel". Es gilt die BauNVO 1968. Aufgrund der Anordnung der Baulinien und der Baugrenzen auf dem Vorhabengrundstück und auf dem Nachbargrundstück Flurstück 192 ist für diese beiden Flurstücke, wie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplans, eine Doppelhausbebauung mit einem festgesetzten Baufenster von 11 Meter x 10 Meter vorgegeben.

Das Wohnhaus Im Wolfsangel 48 (Flurstück 192) wurde entgegen der Vorgaben des Bebauungsplanes sowie der seinerzeit erteilten Baugenehmigung nicht auf der Grundstücksgrenze, sondern mit einem Grenzabstand von ca. 0,9 m errichtet.

Es ist nun beabsichtigt, das in Rede stehende Gebäude ebenfalls nicht auf der Grundstücksgrenze zu realisieren. Dazu soll das festgesetzte Baufenster entlang der festgesetzten Baulinie unter Wahrung der erforderlichen Abstandflächen nach rechts verschoben werden. Das Baufenster soll in seinem Ausmaß (Grundfläche 10 m x 11 m) beibehalten werden. Dadurch entsteht in der Straße Im Wolfsangel 46 /48 kein Doppelhaus. Im weiteren Verlauf der von Nordwest nach Südost verlaufenden Straßenachse folgen, wie festgesetzt, Doppelhäuser. Der Straßenverlauf endet mit zwei (festsetzungskonformen) Einzelhäusern (Nrn. 74 /76).

Die Umsetzung des Vorhabens an der Grundstücksgrenze würde dazu führen, dass die Außenwände der benachbarten Anlagen mit nur 90 cm Abstand errichtet werden. Dies könnte die zukünftige Instandhaltung von Grundstück und baulicher Anlage erschweren. Zudem würde durch die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit einem Abstand von ca. 90 cm zueinander ein etwas surreales optisches Erscheinungsbild entstehen, welches städtebaulich nicht gewollt ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

**Anlage/n:**

- katasteramtlicher Lageplan M 1 : 500
- katasteramtlicher Lageplan M 1 : 250
- Bebauungsplan Nr. 96

**Historie:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Da das festgesetzte Baufenster lediglich verschoben, jedoch nicht vergrößert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.