

## **Sitzungsvorlage**



---

Gremium: OR Tairnbach  
Sitzungscharakter: öffentlich  
Sitzungsdatum: 13.07.2021  
Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/Schmitt, Uwe  
Vorlage- Nr. 08/2021

**Tagesordnungspunkt: 5**

**Bezeichnung: Bauvoranfrage zum Abriss und Neubau von 4 Reihenhäusern in Tairnbach, Kirchstr. 14, Flst.Nr. 28 + 500**

---

### **Sachverhalt:**

Bei der Gemeindeverwaltung ging die Bauvoranfrage für den Abriss und den Neubau von 4 Reihenhäusern in Tairnbach, Kirchstraße 14 ein.

Die Bauvoranfrage liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB (Grundsatz des Einfügens in die nähere Umgebung).

Es handelt sich um zwei nebeneinanderliegende Flurstücke, welche durch ein Bauunternehmen bebaut werden sollen.

Auf dem Flst.Nr. 28 steht derzeit noch ein altes Wohnhaus, welches abgerissen werden soll. Für dieses Flurstück gilt eine Stellplatzsatzung, gemäß der 1,5 Parkplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Diese Festsetzung hat der Bauträger auch für das Grundstück Flst.Nr. 500 zu Grunde gelegt, für das es gar keine Vorschriften gibt.

Es sollen 4 Reihenhäuser gebildet werden. Für jedes Reihnhaus/jede Wohneinheit werden 2 Parkplätze errichtet.

Die Reihenhäuser haben jeweils höchstens eine mittlere Firsthöhe von 13,05 m, bemessen an der Höhe der Grundstücksgrenze Bürgersteig und eine Dachneigung von 38°.

Die Bauherrschaft fragt in ihrer Bauvoranfrage an, ob die Möglichkeit bestünde, die Reihenhäuser um ca. 1,50 m nach hinten zu versetzen, um straßenseitig noch

Balkone zu errichten. Die Verwaltung sieht diesbezüglich keine Bedenken, da dies das Bauvorhaben noch unauffälliger gestalten würde.

Wegen der doch starken Hanglage in das hintere Gelände der beiden Grundstücke, verschwindet fast das gesamte untere Stockwerk, sodass es nur ein Vollgeschoss geben wird.

Auch ist angedacht, Dachgauben zur optimalen Wohnraumschaffung anzubringen. Solche sind bereits vermehrt in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Flurstücke haben eine Gesamtgröße von etwa 867 m<sup>2</sup>, von denen etwa 312 m<sup>2</sup> mit dem Hauptkörper bebaut werden sollen.

Durch die Bauvoranfrage sollten die in der Anlage aufgeführten Fragen geklärt werden. Die Verwaltung schlug vor, die in den Plänen dargestellten Maße als Obergrenze festzulegen.

Bei der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 19.05.2021 wurde dafür folgender einstimmiger Beschluss gefasst:

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Abriss und dem Neubau mit 4 Reihenhäusern gemäß den eingereichten Plänen zu.**

**Die Zustimmung gilt unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben wie in der 1. Variante errichtet wird mit Ausnahme für das westliche (äußere) Reihenhaus, bei dem auf die Garage im Wohnhaus UG verzichtet werden kann, eine Garage auf die Grenze zu Flst.Nr. 500/3 errichtet wird und der 2 Stellplatznachweis wie in der 1 Variante östlich erfolgt. Zudem sollen die Reihenhäuser einzeln topografisch dem Straßenverlauf angepasst werden.**

**Das Baurechtsamt kann die erforderliche Baugenehmigung erteilen.**

Die weitere Bearbeitung erfolgt durch die Untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis. Eine Entscheidung über die Bauvoranfrage ist dort noch nicht getroffen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

---

#### **Auswirkungen auf die strategischen Ziele:**

---

#### **Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Befangenheit:**

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

---

**Unterschriften:**

**Amtsleiter/in:** Mühlhausen, den 06.07.2021 \_\_\_\_\_

**Ortsvorsteher:** Mühlhausen, den 06.07.2021 \_\_\_\_\_