

**öffentlich**

Sachbearbeiter: Manuela Haug  
Aktenzeichen: 632.6

Datum: 08.01.2025  
TOP: 5

## Beschlussvorlage Nr. 3/2025

**Betreff:** BSV 03/2025 Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Flst. 6735, Kernerstraße 1 – Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans

<b>Produkt:</b>	<b>Haushaltsjahr:</b>	<b>Mittel vorhanden?</b>
<b>Betrag:</b>		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Deckungsvorschlag:</b>	<b>Fachbereich:</b>	<b>bisher behandelt:</b>
<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	

### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Flst. 6735, Kernerstr. 1, Cleebonn wird ein Mehrfamilienhaus geplant mit insgesamt 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rotes Knie“.

Es werden 4 Abweichungen und eine Befreiung beantragt:

1. Grenzbebauung auf der Ostseite entgegen dem B-Plan.  
Die Feuerwehr -Aufstellfl. West, zugeordnet der 1-Zi-Mittelwhng. im Hang- und EG (H. üb.Ebene im EG zur Anleiterfläche = 2,865 m) wird in der Tiefe auf 2,00 m reduziert. Ein größere Tiefe i. aufgr. d. nahelieg., 2,00 m entf. Grenze, n. möglich. Aufgr. der Größe der Whng steht keine alternative Öffnung. in der Fassade als Fluchtweg z. Verfügung. Der Anleiterwinkel ist aufgrund des geringen Höhenunterschied. m. einem Winkel von 70° ohne weitere auf der reduzierten Feuerwehraufstellfläche möglich.
2. Überschreitung der baul. Nutzung n. §19 Abs. 4BauNVO durch mitzurechnende Anlagengrenzbebauung auf der Ostseite entgegen dem B-Plan.  
Aufgrund der vorhandenen Garagenbebauung und der bestehenden Zufahrt in den hinteren Bereich des Grundstückes besteht bereits die Überschreitung der GFZ. Die

hintere Bebauung kann ohne diese bereits bestehende Zufahrt nicht erschlossen werden. Bezüglich der Hauptnutzfläche besteht keine Überschreitung. S. ergänzendes Begleitschreiben zum Bauantrag.

3. Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung n. §6 LBO (1).

Die vorhandene Grenzbebauung auf dem Grundstück und dem östlich gelegenen Nachbargrundstück widersprechen und überschreiten die max.-Länge von 15,00 m bzw. den Angaben in §6 LBO. Im Zuge des Nachbarschaftsausgleichs zum östlichen Nachbarn wird diese max.-Länge auch mit dem neuen Bauvorhaben überschritten. Auch bei der Grenzbebauung auf Westseite wurde die zul. Länge des Baukörpers auf der Grenze im Zusammenhang mit der zulässigen Ansichtsfläche – max. 9,00 m Länge und Wandfläche kleiner 25 m<sup>2</sup> eingehalten.

4. Nichteinhaltung der Abstandsflächen n. §5 LBO.

Die östlich in grenznähe gelegene Außentreppe (nicht erdverbunden) löst Abstandsflächen aus, die nicht auf dem eigenen Grundstück liegen. Da die Treppe als leichte Stahlkonstruktion mit einem transparenten, leichten Geländer nicht vordergründig für den Nachbarn in Erscheinung tritt, stellt diese Abweichung für diesen keine Beeinträchtigung dar.

5. Grenzbebauung auf der Ostseite entgegen dem B-Plan. Begründung: Im Zuge eines Nachbarschaftsausgleichs, nimmt das neue Objekt, die vorhandene nachbarschaftliche Grenzbebauung mit dem Baukörper der Tiefgarage auf. (**Befreiung**)

Die Nachbaranhörung wurde durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Vielzahl an nicht unerheblichen Abweichungen und der Befreiung kann die Verwaltung diesem Bauvorhaben nicht zustimmen bzw. das Einvernehmen zu der beantragten Befreiung erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zur beantragten Befreiung wird nicht erteilt.**