

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-301

Datum: 11.11.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 11661, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.12.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter dem folgenden Vorbehalt sowie mit den nachfolgenden Ausnahmen und Befreiungen erteilt:
 - Der Umbau zur Absenkung der Hochbordsteine sowie der Rabattensteine im Bereich der Zufahrt einschließlich der Wiederherstellung der Gehwegflächen hat zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.

Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB:

- Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Balkon im Obergeschoss um bis zu ca. 0,80 m auf 3,50 m Länge.

Befreiungen gemäß § 31 Abs.2 BauGB:

- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze mit dem Baukörper um bis zu 1,0 m auf ca. 2,0 m Länge sowie mit den Terrassen um bis zu 3,0 m.
- Ausführung des Daches als Walmdach, zulässig ist ein Satteldach.
- Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,60 m im Zufahrtsbereich zur Garage um bis zu 0,70 m.

2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind ist nach Maßgabe des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Klingen-Stückelacker“, 5. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage.

So sollen im Kellergeschoss die Doppelgarage und die Nebenräume angeordnet werden. Im darüber liegenden Erd- und Dachgeschoss soll die Wohnung hergestellt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wird die Ausnahme zur Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Balkon im Obergeschoss.

Diese Überschreitung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Baukörper bis zu ca. 1,0 m.

Im Hinblick des Grundstückszuschnittes, der Gebäudesituierung sowie der Lage der Terrassen bestehen zu einer Überschreitung der Baugrenze unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen keine Bedenken.

Weiterhin wird eine Befreiung zur Ausführung des Daches als Walmdach mit 25° Dachneigung beantragt.

Das bebaute Umfeld ist durch Satteldächer mit Dachneigungen bis zu 35° geprägt. Hinsichtlich der Lage des Vorhabens am Ende der Gebäudezeile im Kreuzungsbereich des Dr.-Mantel-Weges/Im Heckenacker zeigt sich die beantragte Befreiung zur Ausführung eines flacher geneigten Walmdaches mit dem städtebaulich Umfeld verträglich.

Darüber hinaus wird die Befreiungen zur Überschreitung der festgesetzten Stützmauerhöhe von 1,60 m im Zufahrtsbereich zur Garage um bis zu 0,70 m erforderlich. Diese geringfügige Überschreitung ist unbedenklich.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,24 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,28.

Weiterhin entspricht die beantragte Geschossflächenzahl von ca. 0,49 der mit 0,52 zulässigen Geschossfläche.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO zu benachrichtigten Angrenzer können derzeit aufgrund der Neuordnung des Grundbuchwesens nicht ermittelt werden. Die Nachbarbeteiligung wird nach Vorliegen der Daten nachgeholt.

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5