

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-348

Datum: 19.12.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses,
Baugrundstück: Flst.Nr.: 12036, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgender Ausnahme und Befreiungen erteilt:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen mit dem Dachüberstand um bis zu ca. 0,70 m.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Befreiung zur Überschreitung der mit 0,25 m zulässigen Kniestockhöhe an der Talseite um 1,10 m auf 1,35 m sowie der zulässigen Kniestockhöhe an der Bergseite von 0,80 m um ca. 0,60 m auf ca. 1,35 m.
 - Ausführung der Garagenzufahrtsfläche im Sichtwinkelbereich sowie von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksfläche.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

So soll im Kellergeschoss die Garage sowie die Nebenräume vorgesehen werden.

Im Erd- und dachgeschoss sollen die Wohnräume angeordnet werden.

Ein weiterer Stellplatz soll an der östlichen Grundstücksgrenze 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 Baugrenze mit dem Dachüberstand an der Hausnordseite um ca. 0,70 m. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Überschreitung ausdrücklich als Ausnahme zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe an der Talseite um 1,10 m sowie an der Bergseite um ca. 0,60 m, da das Dach des Wohnhauses mit einem symmetrischen Satteldach ausgeführt werden soll. Die Überschreitungen zeigen sich vertretbar. In Bereich des Baugebietes wurde bereits in zahlreichen Vergleichsfällen das gemeindliche Einvernehmen für Befreiungen zur Überschreitung von Kniestockhöhen erteilt. Dies auch vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Dachgeschosses. Das Dachgeschoss stellt bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss dar, womit das mit 2 Vollgeschossen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des maßgebenden Bebauungsplanes eingehalten wird.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,13 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,26.

Weiterhin soll eine geringe Teilfläche der Garagenzufahrt gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen im Sichtwinkelbereich sowie von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksfläche angelegt werden. Die notwendige Befreiung zeigt sich hinsichtlich der örtlichen Situation mit der möglichen Einsicht im Kurvenbereich des Sandweges unbedenklich.

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

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5