

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-158

Datum: 07.07.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 3846 Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und nachfolgende Ausnahmen und Befreiungen unter den folgenden Vorbehalten befürwortet:

#### Vorbehalte:

- Das beantragte Vorhaben ist mit max. 2 Vollgeschossen (VG) auszuführen. Der Nachweis ist hierzu dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Prüfung vorzulegen.
- Der im Obergeschoss im Bereich des Balkons bzw. der Terrasse beantragte teilweise offene bzw. nicht überdachte Vorbau darf nicht geschlossen werden.

#### Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Überschreitung der zulässigen Höhenlage des Gebäudes um 0,30 m.
- Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um 0,20 m.

#### Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Ausführung von 3 sichtbaren Geschosshöhen zur Talseite und 2 sichtbaren Geschosshöhen zur Bergseite.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 36 m<sup>2</sup>, entspricht 17 %

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

**Sachverhalt / Begründung:****1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Mittlerer Scheuerberg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

**2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses.

So sollen im Untergeschoss eine Einliegerwohnung mit davor liegender Terrasse sowie Nebenräumen hergestellt werden.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss soll eine Wohneinheit eingerichtet werden, an der Balkone bzw. Terrassen vorgelagert sind.

Der im Obergeschoss vorgelagerte Balkon bzw. die Terrasse sollen mittels eines sowohl teilweise seitlich als auch im Deckenbereich offenen Vorbaus gegliedert werden.

Das Vorhaben soll mit einem Flachdach hergestellt werden.

Die Erschließung des Vorhabens soll von der Dr. Schumacher Straße sowie vom Von-Göler-Weg her erfolgen.

**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 Überschreitung der Höhenlage des Vorhabens um 0,30 m sowie eine Überschreitung der Stützmauerhöhe im Bereich der Gebäudeanschlüsse um 0,20 m.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Abweichungen ausdrücklich als Ausnahmen zugelassen und zeigen sich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zur Ausführung von 3 sichtbaren Geschosshöhen zur Talseite und 2 sichtbaren Geschosshöhen zur Bergseite.

Der maßgebende Bebauungsplan setzt 2 sichtbare Geschosshöhen zur Talseite und eine sichtbare Geschosshöhe zur Bergseite fest.

Hinsichtlich der Gliederung des Dachgeschosses mit einem Versatz zur Talseite und der Ausführung mit einem Flachdach sowie dem „Gliederungselement“ eines nicht geschlossenen Vorbaus zur Talseite zeigt sich die Ausführung von 3 sichtbaren Geschosshöhen zur Talseite städtebaulich verträglich.

Unbedenklich zeigt sich die Ausführung von 2 sichtbaren Geschosshöhen zur Bergseite, sh. Anlage Schnitt.

Nördlich des Vorhabens befindet sich bereits ein Anwesen, das gleichfalls 3 sichtbare Geschosshöhen zur Talseite bzw. 2 sichtbare Geschosshöhen zur Bergseite aufweist.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung der zulässigen GRZ mit 0,23 um 36 m<sup>2</sup>.

Die Überschreitung resultiert aus der Anordnung des Balkons zur Talseite (ca. 85 m<sup>2</sup>), der gemäß der Baunutzungsverordnung 1990 auf die zulässige GRZ anzurechnen ist.

Die notwendige Befreiung zeigt sich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist das Vorhaben mit 3 VG beantragt. Somit wären die Grundzüge des maßgebenden Bebauungsplanes berührt. Durch den Planverfasser ist deshalb der bauordnungsrechtliche Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben den im Bebauungsplan festgesetzten 2 VG entspricht und dieser Nachweis dem zuständigen Baurechtsamt zur Prüfung vorzulegen ist.

Entsprechend wurde der Vorbehalte im Beschlussantrag formuliert.

Im Obergeschoss ist im Bereich des vorgelagerten Balkons bzw. der Terrasse zur Talseite als „Gliederungselement“ ein teilweise offener bzw. nicht überdachter Vorbau beantragt.

Zur Sicherung, dass der Vorbau künftig nicht geschlossen wird, ist der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarbeteiligung gemäß § 55 LBO ist bereits abgeschlossen. Es liegen keine Einwände vor.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-7