

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-149

Datum: 28.06.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11813, Gemarkung Eberbach,

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 24.07.2017 | öffentlich |

Beschlussantrag:

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

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachüberstand.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe um 1,00 m auf 1,80 m an der Berg- und Talseite, zulässig sind 0,80 m bei einer sichtbaren Geschosshöhe und 0,25 m bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen.
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 „Klingen-Stückelacker“, 5. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage an der Nordostseite des Baugrundstücks.

So soll ein Kellergeschoss mit den Neben- und Technikräumen errichtet werden.

Im Erd- und Dachgeschoss soll eine Wohneinheit hergestellt sowie soll an der Gebäudewestseite eine Terrasse errichtet 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 zur Straßenseite um bis zu 0,70 m auf ca. 2,0 m Länge sowie der nördlichen Baugrenze um ca. 0,30 m dem Dachüberstand.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dies ausdrücklich als Ausnahme zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe an der Berg- und Talseite um 1,00 m auf 1,80 m.

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind 2 Vollgeschosse (VG) zulässig sowie Kniestockhöhen bei einer sichtbaren Geschosshöhe von 0,80 m und bei 2 sichtbaren Geschosshöhen von 0,25 m.

Geplant ist, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss jeweils als VG auszuführen. Ein weiteres zulässiges Geschoss als nicht anrechenbarem VG ist nicht vorgesehen. Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Darstellung in der Anlage Schnitt nicht voll umfänglich ausgenutzt.

Weiterhin zeigt sich die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe hinsichtlich der Gebäudesituierung im Baugrundstück gemäß der als Anlage beigefügten Straßenabwicklung mit dem benachbarten Wohnhaus städtebaulich verträglich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,11 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,26.

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

4. Nachbarbeteiligung

Die Angrenzer haben bereits vorab dem Bauvorhaben zugestimmt.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-7