

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-191

Datum: 13.09.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Garage,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 348 der Gemarkung Friedrichsdorf

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	10.10.2017	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	12.10.2017	öffentlich

### **Entscheidung:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Ausnahme und Befreiung befürwortet:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausführung des Daches als Flachdach, zulässig ist ein Satteldach.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit der Terrasse im Erdgeschoss um ca. 1,80 m auf ca. 9,0 m Länge.

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

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Unterdorf“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage.

So sollen im Erdgeschoss Wohnräume, ein Büro sowie Nebenräume vorgesehen werden.

Im Ebergeschoss soll der Hauszugang mit weiteren Wohnräumen angeordnet werden. Auf dieser Ebene des Tiefklingengeweges soll eine Garage 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 Ausführung eines Flachdaches. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ausführung eines Flachdaches ausdrücklich als Ausnahme zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Beantragt wird die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit der Terrasse um bis zu ca. 1,80 m.

Die Überschreitung zeigt sich städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,13 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,25.

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.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-4