

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-296

Datum: 27.12.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 11757 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und nachfolgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Ausführung des Dachgeschosses als Flachdach sowie Pultdach mit 15° Dachneigung, zulässig ist ein Satteldach oder Walmdach.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet der qualifizierten Bebauungspläne „Klingen - Stückelacker“, 5. Änderung und Neufassung sowie der 11. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses.  
So sollen im Untergeschoss die Technik- und Nebenräume hergestellt werden.  
An der Nordostseite schließt sich die Garage an.  
Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss soll eine Wohneinheit eingerichtet werden, an der Balkone bzw. Terrassen vorgelagert sind.  
Das Vorhaben soll mit einem Flachdach und zur Straßenseite im Bereich des Treppenhauses mit einem Pultdach mit 15° Dachneigung 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 Befreiung zur Ausführung des Dachgeschosses mit einem Flachdach bzw. einem Pultdach.

Hinsichtlich der Gliederung des Dachgeschosses mit einem Versatz durch den Rücksprung in der Fassadenfläche zur Straßenseite sowie den Giebelflächen zeigt sich die Ausführung des beantragten Vorhabens mit der abweichenden Dachform städtebaulich verträglich.

Weiterhin soll das Dachgeschoss als nicht anrechenbares Vollgeschoss ausgeführt werden, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von 2 Vollgeschossen eingehalten wird.

Darüber hinaus wird das Einfügen in die Häuserzeile der Bebauung entlang des Wimmersbacher Weg durch die um ca. 1,20 m tiefer im Gelände angeordnete Lage des Vorhabens unterstützt, sh. Anlage.

Das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) beantragte Maß der baulichen Nutzung beträgt ca. 0,18 zulässig ist eine GRZ von 0,32.

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:**

1-6