

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-152

Datum: 13.06.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung u. Garage,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 8296 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Seitens der Stadt Eberbach erfolgt der folgende Hinweis:
  - Es ist der Nachweis vorzulegen, dass das Erdgeschoss bauordnungsrechtlich kein 3. anrechenbares Vollgeschoss darstellt.
3. Einer Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird zugestimmt.
4. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung.

So soll im Untergeschoss des beantragten Wohnhauses eine Einliegerwohnung und dem darüber liegenden Obergeschoss und Dachgeschoss die Hauptwohnung hergestellt werden.

Als Dachform ist ein Satteldach mit 30° beantragt.

Weiterhin soll eine Doppelgarage mit einer Zufahrt parallel zur Straße mit einem Pultdach hergestellt werden. Im Bereich der Garagenzufahrt soll eine Stützmauer mit bis zu ca. 3,80 m Höhe errichtet werden.

Im Anschluss an vorgebrachte Einwände aus der Nachbarbeteiligung erfolgte mit den Bauherren und der beauftragten Planerin ein Abstimmungsgespräch, in dem das jetzt zu beurteilende Vorhaben in den folgenden Punkten geändert wurde:

- Anordnung des Baukörpers 0,50 m tiefer im Gelände.
- Ausführung eines Satteldaches mit 30°, bisher 22°.
- Ausführung des Daches der Garage mit einem Pultdach.
- Ausführung einer Böschung unterhalb des Sockels des Wohnhauses mit Bepflanzung.

### 3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das bebaute Umfeld entlang des Parallelweges ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entlang des Parallelweges grenzen ausschließlich Wohngebäude an. Das geplante Wohnhaus soll zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung weist im Umfeld der Bebauung Grundflächenzahlen (GRZ) von ca. 0,10 bis ca. 0,17 auf. Die beantragte GRZ beträgt ca. 0,21.

In dem o.g. Allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von max. 0,40 zulässig.

Die beantragte GRZ liegt damit wie das bebaute Umfeld weit unter diesem Wert.

Das Vorhaben soll mit zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss und Obergeschoss) ausgeführt werden. Lt Planung soll das Erdgeschoss als nicht anrechenbarem Vollgeschoss hergestellt werden. Der Nachweis hierzu ist vorzulegen.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

Die angrenzenden Wohnhäuser des bebauten Umfelds weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der beantragten GRZ sowie den beantragten 2 Vollgeschossen entsprechen somit der umgebenden prägenden Bebauung.

Die Bauweise der näheren Umgebung mit einer Einzelhausbebauung wird durchgängig in der offenen Bauweise geprägt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Das beantragte Einzelhaus mit einer giebelständigen Bebauung zur Talseite entspricht in der Maßstäblichkeit den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Die Erschließung an das öffentliche Straßen-, Ver.- und Entsorgungsnetz ist gegeben.

Somit fügt sich das Bauvorhaben gemäß dem in § 34 BauGB vorgegebenen Planungsparametern verträglich in das städtebauliche Umfeld ein.

Fazit:

Mit der Bebauung des Grundstücks wird die letzte Baulücke entlang des Parallelweges geschlossen.

Dies entspricht dem durch den Gemeinderat beschlossenen Bauflächenmanagements und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im bebauten Innenbereich.

#### **4. Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO)**

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstands von 30 m.

Auf die Erläuterungen in der Beschlussvorlage Nr. 2019-138 zur Absprache mit dem zuständigen Baurechtsamt wird verwiesen.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung entlang des Parallelweges und der somit beantragten Lückenschließung des letzten Baugrundstücks sieht die Verwaltung dort eine Genehmigung als rechtmäßig an, auch innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes.

Deshalb wäre eine Erteilung einer Ausnahme nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 LBO aus Sicht der Stadt Eberbach ohne die Übernahme einer Baulast des Waldeigentümers zulässig.

#### **5. Nachbarbeteiligung**

Auf Grund der geänderten Planung wird derzeit eine erneute Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

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

1-5