

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-323

Datum: 21.11.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie überdachten Stellplätzen,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10909 Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.12.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
  - Überschreitung der Baugrenze mit der Gebäudeecke des Baukörpers um bis zu ca. 1,04 m auf ca. 2,25 m Länge
  - Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Terrasse und den Balkonen um 0,50 m auf ca. 20,70 m Länge..
  - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe im Bereich Stellplätze / Corport zur Seite der Memelstraße um ca. 0,80 m auf 2,0 m, zulässig sind 1,20 m.
2. 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 Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Großes Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten (WE) entlang der Memelstraße.

Im Untergeschoss sollen die Funktions- und Technikräume untergebracht werden. In dem darüber liegenden Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sollen je 3 WE hergestellt werden.

Als Dachform soll ein Flachdach ausgeführt werden.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die beantragte Parkierungseinrichtung von der Seite der Memelstraße her.

Dort sollen 9 Stellplätze, hiervon 7 überdachte Stellplätze, hergestellt werden. Neben der Hauszuwegung soll nordwestlich die Abstellfläche für Müllgefäße angeordnet 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 werden die Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze mit der Gebäudeecke um bis zu 1,04 m sowie mit den Terrassen /Balkonen um bis zu 0,50 m. Die erforderlichen Befreiungen zeigen sich städtebaulich verträglich.

Weiterhin wird die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe bis zu ca. 2,0 m im Eckbereich der Parkierungseinrichtung unmittelbar an der Memelstraße erforderlich.

Die erforderliche Befreiung zur Überschreitung um bis zu 0,80 m auf einer Länge von 7,50 m zeigt sich unbedenklich.

Es ist jedoch der bautechnische Nachweis vorzulegen dass die Standsicherheit des angrenzenden Gehweges der Memelstraße nicht beeinträchtigt wird..

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,28 entspricht dem festgesetzten Maß zulässigen Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,30.

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

### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-6