

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-064

Datum: 20.02.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz  
Baugrundstück: Flst.Nr. 11472/6 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
  - Überschreitung der mit 2,0 m festgesetzten Stützmauerhöhe um ca. 0,60 m auf 2,60 m im Bereich des Gebäudeanschlusses.
  - Ausführung eines Zwerchgiebels als nicht vor der Hauptfassade vorspringender Gebäudeteil im Bereich der nördlichen und südlichen Traufseite des Vorhabens.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und 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 „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer an der Gebäudewestseite liegenden Terrasse.

An der Gebäudeostseite soll eine Doppelgarage mit danebenliegendem Stellplatz 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 Überschreitung der festgesetzten Stützmauerhöhe im Bereich des Gebäudeanschlusses um ca. 0,60 auf ca. 2,60 m auf eine Länge von ca. 1,50 m.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Weiterhin wird eine Befreiung zur Ausführung eines Zwerchgiebels als nicht vor der Hauptfassade vorspringender Gebäudeteil im Bereich der nördlichen und südlichen Traufseite des Vorhabens beantragt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Zwerchgiebel 0,50 m vor die Hauptfassade vorspringen.

Die beantragte Fassadenbündige Ausführung zeigt sich städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,21 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,40.

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.

#### **5. Hinweis**

Das Vorhaben liegt innerhalb einer altlastverdächtigen Fläche.

Peter Reichert  
Bürgermeister

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

1-5