

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-237

Datum: 06.08.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Wohngebäude mit Einliegerwohnung, Baugrundstück: Flst.Nr. 12488/2 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2020	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 Baugrenze in südöstlicher Richtung um ca. 1,30 m² mit dem Wohngebäude.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um ca. 8 m² mit der Terrasse.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Wolfsacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit, während im Untergeschoss die Einliegerwohnung sowie die Funktionsräume hergestellt werden.
Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach beantragt.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze sollen mittels der südöstlich an das Baugrundstück angrenzenden Parkflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 12514 und 12515 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 ist die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten südöstlichen Baugrenze.

Auf Grund des Grundstückszuschnitts wird die Baugrenze zur Herstellung eines symmetrischen Baukörpers mit einer Fläche von ca. 1,30 m² überschritten.

Darüber hinaus wird die GRZ auf Grund der Anordnung einer Terrasse um ca. 8 m² überschritten.

Im Randbereich der Bebauung wurde die GRZ gemäß Bebauungsplan mit einer zulässigen GRZ von 0,3 festgesetzt. Im übrigen Baugebiet mit 0,35.

Bei bisherigen Bauanträgen wurde eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 10 m² zur Anordnung einer Terrasse zugelassen.

Die erforderlichen Befreiungen zeigen sich unbedenklich.

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

Anlagen:

1-5