

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-381

Datum: 07.12.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Errichtung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelcarport,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 11776, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.02.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgender Ausnahme sowie folgenden Befreiungen erteilt:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 36 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 18 % sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) um 65 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von ca. 28 %.
- Überschreitung der Baugrenze mit Teilen des Balkons und der Terrasse.
- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe um 0,25 m auf 1,05 m an der Bergseite und um 0,25 m auf 0,50 m an der Talseite, zulässig sind 0,80 m bei einer sichtbaren Geschosshöhe und 0,25 m bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen.
- Errichtung von Stellplätzen im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche (PG) sowie Befreiung vom bestehenden Zufahrtsverbot über die Schwanheimer Straße.

2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Klingen-Stückelacker“, 5. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie einem Doppelcarport und Stellplätzen an der Südostseite des Baugrundstückes.

## 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 Ausnahme zur Abweichung von der Gebäudestellung parallel zum Geranienweg.

Das Gebäude wird aufgrund der Erschließungssituation mit Zufahrt von der Schwanheimer Straße parallel zur Schwanheimer Straße ausgerichtet.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dies ausdrücklich als Ausnahme zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der GRZ sowie der GFZ beantragt.

Die Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich unter anderem aus der reduzierten Gesamtgrundstücksfläche, da die private Grünfläche an der Südostseite des Grundstücks bei der Berechnung gemäß Bebauungsplan außer Acht gelassen werden muss.

Die private Grünfläche wird bei vorliegender Planung teilweise als Zufahrt und Stellplatzfläche zur Erschließung des Grundstücks herangezogen.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ durch die Errichtung von Stellplätzen sowie der Anordnung einer Terrasse zeigt sich mit der umliegenden Bebauung verträglich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Weiterhin beantragt ist die Überschreitung der Baugrenze mit einem Teil des Balkons um bis zu ca. 1,22 m auf einer Länge von bis zu ca. 1,82 m. Darüber hinaus ist die Überschreitung der Baugrenze mit einem Teil der geplanten Terrasse um bis zu ca. 0,70 m auf einer Länge von ca. 0,70 m beantragt.

Die aufgrund der Erschließung erforderliche Gebäudestellung beeinflusst den Zuschnitt des asymmetrischen Baufensters, wodurch die Baugrenze mit Teilen der geplanten Terrasse sowie des Balkons überschritten wird.

Die geplante Überschreitung zeigt sich städtebaulich verträglich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe an der Berg- und Talseite um jeweils 0,25 m.

Die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhen dient einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses und erweist sich städtebaulich unbedenklich.

Darüber hinaus ist im Bereich der gemäß Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche die Errichtung von mehreren Stellplätzen geplant.

Gemäß der Ausrichtung des Baufensters sowie der Platzierung der privaten Grünfläche, wurde die Erschließung des Baugrundstückes innerhalb der Bauleitplanung vom angrenzenden Geranienweg aus geplant. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um einen schmalen Fußweg. Die Erschließung sowie die Anordnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze erfolgt daher im Bereich der privaten Grünfläche.

Hierzu ist ebenfalls beantragt das festgesetzte Zufahrtsverbot im Bereich der geplanten Stellplätze auszusetzen. In der Fortführung der Schwanheimer Straße sowie unmittelbar

gegenüber dem Baugrundstück befinden sich zahlreiche Zufahrten zur umliegenden Wohnbebauung.

Die abschließende Prüfung erfolgt durch den Straßenbaulastträger beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Die Befreiung zur Errichtung von Stellplätzen im Bereich der privaten Grünfläche sowie das Aussetzen des Zufahrtsverbots zeigt sich der umliegenden Wohnbebauung entlang der Schwanheimer Straße angepasst und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

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

#### **4. Nachbarteiligung**

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

#### **5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone IIIA.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Fläche, welche im Rahmen des städtischen Flächenmanagements aufgeführt ist.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

1-3