

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-096

Datum: 19.04.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses

Baugrundstück: Flst.Nr.: 12189/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausnahme zur Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Ausführung eines Pultdaches, zulässig sind ein Satteldach sowie ein Walmdach.
  - Unterschreitung der zulässigen Dachneigung. Geplant ist eine Dachneigung von 15°, zulässig wäre eine Dachneigung zwischen 25° und 35°.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines kleinen, eingeschossigen Wohnhauses mit zwei Außenstellplätzen für Pkw an der südlichen Grundstücksgrenze.

### 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 festgesetzten Gebäudestellung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre die Hauptfirstrichtung parallel zum Hangverlauf auszuführen. Es handelt sich hierbei um eine gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassene Ausnahme, welche sich städtebaulich unbedenklich zeigt.

Darüber hinaus werden die Befreiungen zur Ausführung eines Pultdaches sowie zur Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung beantragt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre die Anordnung eines Pultdaches mit einer minimalen Dachneigung von 20° ausnahmsweise zulässig. Zur optimalen photovoltaischen Ausnutzung der Dachfläche ist jedoch eine Dachneigung von 15° geplant.

Die Unterschreitung der Dachneigung sowie die Ausführung des Pultdaches zeigen sich städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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. Hinweise

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-3