

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-069

Datum: 28.03.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und Stellplatz  
Baugrundstück: Flst.Nr. 6955/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	29.04.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 10 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von 10,3 %.
- Unterschreitung des auf 3,00 m festgesetzten seitlichen Abstands zur nördlichen Nachbargrenze auf bis zu 2,56 m.
- Teilweise Ausführung eines Walmdachs.
- Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage von 2,50 m auf bis zu 2,90 m.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19 „Steige - Kleines Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einzelgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Dach soll im Erdgeschoss teilweise als Walmdach

ausgeführt werden, während das Staffelgeschoss zur größtmöglichen Ausnutzung für die Photovoltaik-Anlage mit einem Flachdach versehen werden soll.

### 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 GRZ in lediglich in vertraglichem Maß. Das vorliegende Baugrundstück wurde nachträglich von einem größeren Grundstück abgeteilt. Der im Jahr 1963 nach dem BauGB übernommene Bebauungsplan setzt vorliegend lediglich eine maximale GRZ von 0,2 fest. Die heutigen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4.

Darüber hinaus wird die Unterschreitung des mittels Bebauungsplans festgesetzten Mindestabstands zur Nachbargrenze um ca. 0,44 m aufgrund des asymmetrischen Grundstückszuschnitts beantragt.

Der bauordnungsrechtlich geregelte Mindestabstand von 2,50 m wird mit der aktuellen Planung eingehalten. Die Durchführung des Bebauungsplans würde in dem vorliegenden Fall dazu führen, dass das Grundstück aufgrund des atypischen Zuschnitts nicht mit einem Wohngebäude bebaut werden könnte, weshalb die Durchführung des Bebauungsplans vorliegend zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Abschließend werden die Ausführung der Dachflächen im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes als Walmdach sowie die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage beantragt.

Der maßgebende Bebauungsplan lässt, abgesehen von Walm- und Pultdächern, alle Dachformen mit einem Neigungswinkel bis 30° zu. Die Garage soll mit einer Traufhöhe von ca. 2,90 m ausgeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird die letzte Baulücke im Plangebiet des Bebauungsplans „Steige - Kleines Langental“ geschlossen. Die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan zeigen sich jeweils städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-3