

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 7031, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Baulinie mit dem Baukörper zur Seite der Waldstraße um bis zu ca. 4,75 m auf 10,74 m Länge sowie mit der Terrasse.
 - Überschreitung der Baulinie mit der Hauszugangsüberdachung zur Seite des Bergweg um ca. 1,30 m auf ca. 4,0 m Länge.
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 2,29 m², entspricht 1,3 %.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage.

So soll im Untergeschoss eine Einliegerwohnung errichtet werden.

Im Erdgeschoss soll eine weitere Wohneinheit hergestellt werden. Das Dach soll als Satteldach mit 25° Dachneigung ausgeführt werden.

An der Grundstücksnordseite soll eine Doppelgarage an das Wohnhaus angebaut werden sowie weitere 2 Stellplätze mit der Zufahrt vom Bergweg.

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 Überschreitung der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinie an der Talseite zur Waldstraße mit dem Baukörper sowie zum Bergweg mit der Hauszugangsüberdachung.

Die beantragte Gebäudesituierung orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der Gebäudezeile der Wohnbebauung sowie dem nordöstlich gegenüber dem Bergweg gelegenen Gärtnereibetrieb entlang der Waldstraße.

Somit berücksichtigt die Planung das gewachsene Umfeld der Bestandsbebauung in dem Altbaugebiet.

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baulinien zeigt sich deshalb mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen verträglich.

Weiterhin bestehen zu der notwendigen Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der GRZ um 2,29 m² keine Bedenken.

Der seit 1963 rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,20 fest.

Gemäß der Baunutzungsverordnung 1990 kann bei Bebauungsplänen neueren Datums die Ausweisung einer GRZ von bis zu max. 0,40 erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3