

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-109

Datum: 18.04.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau Doppelhaushälfte mit Dachsanierung am Bestandsgebäude,
Baugrundstück: Flst.Nr. 5383, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	29.05.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) unter dem folgenden Vorbehalt mit den nachfolgenden Befreiungen erteilt:

Vorbehalt:

- Die beantragte Doppelhaushälfte ist in einer Bautiefe von max. 12,00 m auszuführen.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Straßenseite um 3,0 m auf 7,74 m Länge.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um ca. 40 m², entspricht ca. 32 % sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 124 m², entspricht ca. 60 %.

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

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Erweiterung des vorh. Wohnhauses durch einen Anbau mit einer Doppelhaushälfte.

Weiterhin soll im Rahmen der Dachsanierung des Bestandsgebäudes und der Errichtung der Doppelhaushälfte das Dach um ca. 1,50 m angehoben werden.

Hierzu wurden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- Überschreitung der Baugrenze zur Straßenseite
- Überschreitung der GRZ und der GFZ.

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 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.

Auf der nördlich des Bestandsgebäudes gelegenen überbaubaren Fläche soll unter der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze eine Doppelhaushälfte mit einer Bautiefe von 15,0 m errichtet werden.

Die Überschreitung wird mit den an der Bergseite vorhandenen schwierigen geologischen Verhältnissen begründet.

Neben der beantragten Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 3,0 m würden sich massive Überschreitungen der GRZ von 62 m², entspricht ca. 50 % und der GFZ von 198 m², entspricht ca. 93 % erfolgen.

Durch diese Überschreitungen zeigen sich die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt.

Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass die Bautiefe der beantragten Doppelhaushälfte mit max. 12,0 m auszuführen ist. Bei der vorgeschlagenen Bautiefe würde sich nach wie vor mit der Doppelhaushälfte ein Überbauungsgrad von ca. 93 m² pro Geschossebene ergeben.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag zur maximalen Bautiefe formuliert.

Weiterhin würden sich die im Beschlussantrag dargelegten Überschreitungen der GRZ und der GFZ dann in einem noch zu vertretenden Rahmen bewegen.

Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zeigt sich hinsichtlich der städtebaulich gewachsenen Bestandssituation entlang des bergseitigen Straßenzuges verträglich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, gemäß dem formulierten Beschlussantrag zu der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5