

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-061

Datum: 21.03.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 12166 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.04.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt und nachfolgende Ausnahmen und Befreiungen befürwortet:

Vorbehalt:

- Die Garagentore sind mit einer Funkfernsteuerung auszuführen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.
- Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse im Untergeschoss um ca. 0,75 m auf ca. 4,25 m Länge
- Überschreitung der Baugrenze mit den Dachüberständen um bis zu ca. 0,80 m.
- Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 32° um 3° auf 35°.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitungen der zulässigen Kniestockhöhe von 0,25 m um ca. 0,65 m auf 0,90 m sowie an der Nord-Ostseite des Gebäudes auf Grund des Rücksprungs um ca. 2,0 m auf 2,25 m.
- Ausführung eines verkürzten Abstandes zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie im Mittel von ca. 1,20 m, zulässig sind 5,0 m.

2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrrad- Stellplätze sind 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 Einfamilienwohnhauses.

So sollen im Untergeschoss neben dem Technikraum die Nebenräume vorgesehen werden.

Die Wohnnutzung soll über die Geschossebenen verteilt erfolgen.

Die Erschließung des Vorhabens soll auf Grund der Topographie des Baugrundstücks vom Eichenweg her erfolgen.

Auf dieser Ebene soll eine an das Wohnhaus anschließende Doppelgarage hergestellt werden.

## 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 werden die Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudestellung und geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze mit der Terrasse sowie mit dem Dachüberstand.

Weiterhin soll die festgesetzte Dachneigung um 3° überschritten werden.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes sind die Abweichungen ausdrücklich als Ausnahmen zugelassen und zeigen sich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zu Überschreitungen der Kniestockhöhen um 0,25 m bzw. 0,75 m um ca. 0,65 m.

Mit der beantragten höheren Kniestockhöhe soll gleichzeitig die Lage des Vorhabens ca. 0,60 m tiefer im Gelände vorgesehen.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Weiterhin wird die Befreiung zur Ausführung eines verkürzten Abstandes zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mit im Mittel mit 1,20 m beantragt.

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück wurde für die dortige Garage gleichfalls das gemeindliche Einvernehmen für einen verkürzten Abstand der Garagenvorfläche erteilt.

Die erforderliche Befreiung ist zeigt sich gestalterisch wie auch mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag zur Ausführung der Garagentore mit einer Funkfernsteuerung formuliert.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,23 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,28.

## 4. Nachbarbeteiligung

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

## 5. Hinweis

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Schutzzone III A.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-5