

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-108

Datum: 07.05.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Anbau an bestehende Doppelhaushälfte,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 5383 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

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 38,2 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 31,6 % sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) um 109,6 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 52,9 %.
- Ausführung des Gebäudeanbaus mit einem Flachdach.

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

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war Gegenstand einer Bauvoranfrage, sh. Verwaltungsentscheidung Nr. 2017-208.

Nunmehr wurden geänderte Bauantragsunterlagen zur Beurteilung vorgelegt, die eine Reduzierung des Gebäudeanbaus um das Dachgeschoss vorsehen.

#### **2. 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.

### **3. Vorhaben**

Beantragt ist die Erweiterung der vorh. Doppelhaushälfte durch einen Anbau mit einem Flachdach.

Das Flachdach soll als Dachterrasse genutzt werden.

### **4. 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 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 ergeben Überschreitungen der GRZ von 38,2 m<sup>2</sup> und der GFZ von 109,6 m<sup>2</sup>.

Die Überschreitung der GRZ resultiert u.a. durch die Anrechnungspflicht von Teilflächen der auf dem Baugrundstück errichteten Garage.

Weiterhin weist aber auch das städtebauliche Umfeld in der Gebäudezeile eine Überschreitung der im maßgebenden Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,35 auf die es rechtfertigen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Überschreitung der GRZ zu empfehlen.

Die Überschreitung der GFZ ergibt sich durch die örtliche Situation. Auf Grund des steiler ansteigenden Geländes auf dem Baugrundstück, wonach der bauordnungsrechtlichen Definition des Vollgeschosses eine Anrechnungspflicht durch die Flächenwerte der einzelnen Vollgeschosse erforderlich ist.

Seitens des Antragstellers wurde zur Reduzierung der GFZ der jetzt beantragte Anbau um ein Geschoss reduziert und soll als Flachdach hergestellt werden.

Die erforderlichen Befreiungen bezüglich der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze, der Überschreitungen der GRZ und GFZ einschließlich der Ausführung eines Flachdaches zeigen sich hinsichtlich der städtebaulich gewachsenen Bestandssituation vertretbar.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die Planung nicht berührt.

### **5. Nachbarbeteiligung**

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

### **6. Hinweise**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-4