

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-263

Datum: 19.11.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Anbau eines Einfamilienhauses an bestehendes Gebäude,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 11438 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und nachfolgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau um bis zu ca. 9,25 m auf ca. 11,50 m Länge Terrasse im Untergeschoss um ca. 0,75 m auf ca. 4,25 m Länge
  - Überschreitung der Grundflächenzahl um ca. 151 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 79 %.
  - Überschreitung der Geschossflächenzahl um ca. 279 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 76 %.
2. Von Seiten der Stadt Eberbach erfolgen die nachfolgenden Hinweis:
  - Der vorgelegte Sachverständigenlageplan zeigt sich bezüglich der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl nicht stimmig.
  - Die Umverlegung der Wasserleitung im Bereich des beantragten Anbaus hat zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.
3. 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 „Scheuerberg“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist der Anbau an das best. Mehrfamilienwohnhaus an der Gebäudeostseite.. So sollen im ebenerdigen Geschoss zur Theodor-Frey-Straße die Stellplätze sowie der Hauszugang untergebracht werden.

Im Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss als Staffelgeschoss soll eine Wohneinheit untergebracht werden.

Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

### **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 im Beschlussantrag genannten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl.

Das nördlich angrenzende städtebauliche Umfeld weist im Maß der baulichen Nutzung eine dichtere Bebauung auf.

Weiterhin liegt das Vorhaben am nordwestlichen Siedlungsrand des durch eine Einzelhausbebauung geprägten Baugebietes Scheuerberg.

Darüber hinaus schließt südlich gelegen die mehrgeschossige Bebauung des GRN-Klinikum an.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in diesem gewachsenen städtebaulichen Umfeld zeigen sich die Überschreitungen der im Beschlussantrag genannten Befreiungen planungsrechtlich und städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben wurde hinsichtlich des Umfanges der planabweichenden Bebauung bezüglich seiner Genehmigungsfähigkeit zuvor mit dem Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreis abgestimmt.

### **4. Lage Wasserversorgungsleitung**

Im Bereich des beantragten Anbaues verläuft über das Baugrundstück eine Förderleitung zum Hochbehälter Scheuerberg. Diese darf nicht überbaut werden.

Die Umverlegung der Wasserleitung hat deshalb zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

### **5. Nachbarbeteiligung**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-5