

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-116

Datum: 02.05.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9476/1 der Gemarkung Eberbach,

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss (VG) sowie Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe.
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachüberstand um 0,36 m.
- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.
- Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Hirschacker“, 1. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Hierzu wurden die folgenden Einzelfragen formuliert:

1. Ausführung des Daches als Vollgeschoss, festgesetzt als Vollgeschoss gemäß Bebauungsplan ist das Untergeschoss
2. Der Drempe (Kniestock) soll mit einer Höhe von 2,065 m bis Schnittlinie Aussenwand/Dachhaut erstellt werden.
3. Der Dachüberstand an der Giebelwand zur Straße „Im Hirschacker“ überschreitet die Baugrenze um 0,36 m.

### 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.

Zu Pkt. 1 und 2:

Beantragt wird die Befreiung zur Ausführung des Dachgeschosses als VG anstatt des im Bebauungsplan festgesetzten Untergeschosses. Hierdurch wird auch die im Bebauungsplan festgesetzte Kniestockhöhe überschritten.

So soll das Gebäude ca. 0,90 m tiefer im Gelände angeordnet werden. Weiterhin soll die Dachneigung mit 28° anstatt zulässigen 30° ausgeführt werden.

Somit ergibt sich eine Überschreitung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Firstes von ca. 0,60 m, sh. Anlage.

Die genannten Befreiungen zeigen sich in Bezug zum bebauten Umfeld verträglich und berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Zu Pkt. 3:

Beantragt wird die Prüfung zur Überschreitung der Baugrenze zur Straßenseite mit dem Dachüberstand um 0,36 m.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich hinsichtlich des Abstandes des geplanten Baukörpers mit 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie unbedenklich.

Weiterhin werden nach planungsrechtlicher Prüfung die folgenden weiteren Befreiungen vom maßgebenden Bebauungsplan festgestellt:

- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.

Die erforderliche Befreiung zur parallelen Gebäudestellung zur Straße „Im Hirschacker“ zeigt sich in Bezug zum dortigen Altbaugelände städtebaulich unbedenklich.

- Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe.

Im Kellergeschoss soll die Garage untergebracht werden. Hierbei erfolgt die Überschreitung der mit 1,20 m festgesetzten Sockelhöhe auf die volle Geschosshöhe von 2,68 m im Bereich der Garagenzufahrt.

Die notwendige Befreiung zeigt sich vertretbar, um auf Grund der Geländesituation eine geordnete Unterbringung der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze zu ermöglichen.

Fazit:

Mit der Bebauung des Grundstücks wird eine der zwei letzten Baulücken im Baugebiet Hirschacker geschlossen.

Dies entspricht dem durch den Gemeinderat beschlossenen Bauflächenmanagements und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im bebauten Innenbereich.

Alle beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind verträglich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### 4. Nachbarbeteiligung

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

**5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone III A.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-5