

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-130

Datum: 16.05.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen,
Baugrundstück: Flst.Nr. 12465 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt
 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m um 0,55 m auf 7,55 m.
 - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um bis zu 0,90 m.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Schafacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen.

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 ist die Überschreitung der im maßgebenden Bebauungsplan mit max. 7,0 m festgesetzten Traufhöhe um 0,55 m.

So weist das Baugrundstück ein Gefälle von 7,0 m diagonal verlaufend von Nordwest nach Südost auf. Weiterhin ergeben sich durch den Grundstückszuschnitt Zwangspunkte. Darüber hinaus weist die Straße dort ein stärkeres Gefälle auf.

Dies hat die Verwaltung im Rahmen der Abstimmung des Bauantrages mit dem Antragsteller bewogen, das Gebäude abweichend der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 7,0 m um 0,55 m auf 7,55 m anzuheben.

Dies wird auch mit der auf dem westlich angrenzenden Grundstück im Bebauungsplangebiet Wolfsacker festgesetzten Traufhöhe von 8,0 m begründet, sh. Anlage.

Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 0,55 m befürwortet. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

Weiterhin wird nach Rücksprache mit dem Planverfasser die Befreiung zur Überschreitung der Stützmauerhöhen im Bereich des Baugrundstücks um bis zu 0,90 m beantragt.

So ergibt sich im Bereich der beantragten Stellplätze auf Grund der dortigen Geländesituation sowie dem Straßengefälle eine Überschreitung der Stützmauerhöhe von bis zu 0,90 m.

Durch die Anordnung eines Versatzes mit Bepflanzung bei der Stützmauer an der Bergseite der Stellplätze sowie innerhalb des rückwärtigen Gartenbereiches zeigt sich die erforderliche Befreiung unbedenklich.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. 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:

1-6