

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-149

Datum: 12.06.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnhausneubau mit Garage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1567 Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	öffentlich
Ortschaftsrat Rockenau	23.09.2019	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 Balkon um 2,0 m auf 5,50 m Länge.
 - Überschreitung der zur Straßenseite mit 3,75 m festgesetzten Traufhöhe um 0,50 m auf 4,25 m.
 - Überschreitung der zur Talseite mit 6,50 m festgesetzten Traufhöhe um 0,25 m auf 6,75 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 „Klingenacker - Im Sand“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. So sollen im Untergeschoss ein Aufenthalts- sowie die Nebenräume vorgesehen werden. Im Erd- und Dachgeschoss sollen die Wohnräume angeordnet werden.

An der Gebäudesüdostseite soll eine Doppelgarage mit einem Flachdach errichtet 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 wird die Befreiung zur Überschreitung der südöstlichen seitlichen Baugrenze mit dem Balkon.

Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze beträgt dabei noch 3,0 m.
Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Weiterhin werden die Befreiungen für die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen an der Straßenseite um 0,50 m und an der Talseite um 0,25 m beantragt.

So wurde in der Vergangenheit bei Bauanträgen in dem Plangebiet das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiungen in ähnlichem Umfang erteilt, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Es wurde der Nachweis erbracht, dass das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss darstellt.

Die Überschreitungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich und berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,26 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,40.

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:

1-5