

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-211

Datum: 19.08.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 267/3 u. 267/4 der Gemarkung Friedrichsdorf

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	30.09.2019	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	09.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Ausnahme und Befreiung befürwortet:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausführung des Daches als Pultdach, zulässig ist ein Satteldach.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der festgesetzten Stützmauer um bis zu 0,50 m auf bis zu ca. 2,0 m Höhe.

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

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 42 „Unterdorf“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit überdachten Stellplätzen.

So sollen im Untergeschoss offene überdachte Stellplätze sowie die Nebenräume vorgesehen werden.

Im Ebergeschoss sollen die Wohnräume angeordnet werden.

Die Erschließung erfolgt durch die Herstellung einer Auffahrtsrampe, die mittels Stützmauern von 1,50 m- 2,00 m Höhe abgesichert sind.

Das Dach soll mit einem nach Südosten geneigten Pultdach mit 8° ausgeführt 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 Ausnahme zur Ausführung eines Pultdaches. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ausführung eines Pultdaches ausdrücklich als Ausnahme zugelassen und zeigt sich unbedenklich.

Beantragt wird die Überschreitung der mit 1,50 m festgesetzten Stützmauerhöhe. Der überwiegende Teil der Stützmauern sollen mit einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden. Deshalb zeigt sich Überschreitung städtebaulich unbedenklich.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,10 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,25.

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

4. Nachbarteiligung

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