

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-286

Datum: 22.10.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 12476 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	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 ausgewiesenen Fläche für die Garage um 1,64 m in nördlicher und um 1,0 m in westlicher Richtung.
 - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um bis zu ca. 1,0 m auf 2,50 m und 3,00 m Länge im Bereich der Terrasse / Balkon.
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 „Wolfsacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss.

So soll im Erd- und Dachgeschoss eine Wohneinheit hergestellt werden.

Als Dachform ist ein Satteldach mit 9° bzw. 12° Dachneigung und einer Metalleindeckung beantragt.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze sollen in einer Doppelgarage bzw. im Bereich der Garagenzufahrt hergestellt 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 ist die Überschreitung der mit 5,0 m Breite im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen um 1,0 m in westlicher Richtung.

Weiterhin soll die Garage um 1,64 m weiter in das Baugrundstück in nördlicher Richtung hinein geschoben werden, sodass sich eine Zufahrtstiefe von 6,0 m anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten 5,0 m ergibt.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Beantragt ist die Befreiung zur Überschreitung der Stützmauerhöhe als Wandanschluss an das Wohnhaus bezüglich der darüber liegenden Terrasse / Balkon.

Hinsichtlich der konstruktiven Ausführung mit der überkragenden Balkonplatte um 2,50 m im Erdgeschoss zeigt sich die erforderliche Befreiung städtebaulich und gestalterisch unbedenklich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,27 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,35. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie die zulässige Traufhöhe von 6,50 über dem Straßenniveau eingehalten.

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