

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-315

Datum: 15.11.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage
Baugrundstück: Flst.Nr. 11472/4 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit der nachfolgenden Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
Überschreitung der mit 2,0 m festgesetzten Aufschüttungshöhe um ca. 0,20 m auf 2,20 m an der Gebäudeostseite
2. Seitens der Stadt Eberbach erfolgt der nachfolgende Hinweis:
Die Erschließung des Vorhabens ist durch den Erwerb einer Grundstücksteilfläche zu sichern.
3. 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 „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage sowie einer Stellplatzüberdachung.

So sollen im Untergeschoss die Funktionsräume sowie Arbeitszimmer untergebracht werden. Im darüber liegenden Erd- und Dachgeschoss sollen die Wohnräume vorgesehen werden.

An der Gebäudeostseite soll ein überdachter Stellplatz sowie eine Garage mit Flachdächern 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 wird die Befreiung zur Überschreitung der Aufschüttungshöhe an der Rückseite der Garage / Carport zwischen dem Wohnhaus sowie der östlichen Grundstücksgrenze um ca. 0,20 m.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,19 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,40.

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

4. Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens soll mittels einer Zufahrt an der Grundstücksostseite von der Alte Dielbacher Straße hergestellt werden.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grundstücksgrenze liegt jedoch ein ca. 2,50 m breiter Böschungstreifen, der sich im Eigentum der Stadt befindet.

Somit wäre die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert.

Der vorgenannte Grundstückstreifen, der im maßgebenden Bebauungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen ist, ist deshalb zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens durch den Antragsteller zu erwerben.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweis

Das Vorhaben liegt innerhalb einer altlastverdächtigen Fläche.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5