

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-317

Datum: 15.11.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 12444 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 den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt
 - Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 7° bei Ausführung eines Staffeldaches um 8° auf 15 ° Dachneigung.
 - Überschreitung der festgesetzten Aufschüttungshöhe von 1,50 m zu der westlichen Grundstücksgrenze um bis zu 0,40 m auf 1,90 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° festgesetzten Dachneigung bei der Ausführung von Staffelgeschossen.

Auch um eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Dachräume zu ermöglichen, soll die Dachneigung auf 15° angehoben werden.

Die Überschreitung berührt nicht die Festsetzungen zur Höhe der Wandscheiben zur Talseite. Diese Werte von 7,0 m sowie weiteren 2,75 m bei einem Rücksprung des Dachgeschosses von 2,0 m zeigen sich eingehalten.

Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Dachneigung auf 15° befürwortet. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der Aufschüttungshöhe an der westlichen seitlichen Grundstücksgrenze um bis zu 0,40 m. Dies resultiert aus der in dem dortigen Teil des Baugebietes steileren Geländesituation. Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,26 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,35.

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:

1-3