

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-349

Datum: 19.12.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnhaus mit Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11281 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.01.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung der talseitigen Baugrenze mit dem Baukörper um bis zu 2,50 m auf ca. 5,0 m Länge (7,10 m²) sowie mit der Terrasse (5,54 m²).
 - Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 30° um 5° auf 35°.
 - Nichteinhaltung der festgesetzten Höhenlage des Baukörpers (OK Fußboden EG/UG) mit 0,15 m über Gehwegoberkante, beantragt sind ca. 075 m.
 - Nichteinhaltung des Abstandes der Garage zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind 5,0 m, beantragt sind 4,26 m.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Burghalde“, 3. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

An der Südseite des Wohnhauses soll eine Doppelgarage mit einem Flachdach 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 Baugrenze mit dem Baukörper sowie der Terrasse.

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Weiterhin wird eine Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Dachneigung um 5° beantragt.

Die beantragte Befreiung zeigt sich verträglich.

In der Vergangenheit wurden in weiteren Fällen im Bebauungsplangebiet das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Dachneigung erteilt, auch um eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Befreiung zur Nichteinhaltung der mit 0,15 m festgesetzten Höhenlage des Baukörpers über der Gehwegoberkannte beantragt.

Die beantragte Überschreitung der Höhenlage des Baukörpers zeigt sich im Hinblick der vorh. Geländesituation sowie in Bezug zum benachbarten städtebaulich gewachsenen Umfeld vertretbar.

Auch wird eine Befreiung zur Nichteinhaltung des Abstandes der Garage zur Straßenbegrenzungslinie beantragt.

Hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens über die Stichstraße Badener Weg mit einem geringen Verkehrsaufkommen sowie durch den Nachweis von 2 Stellplätzen im Bereich der beantragten Garage zeigt sich die erforderliche Befreiung zur Unterschreitung des festgesetzten Abstandes zur Straße unbedenklich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,18 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,44.

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