

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-065

Datum: 20.02.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses und Carports
Baugrundstück: Flst.Nr. 1542/1 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2020	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 festgesetzten talseitigen Kniestockhöhe von 0,25 m um 0,25 m auf 0,50 m.
 - Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um bis zu 4,25 m über die gesamte Gebäudebreite.
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenflächenzahl (GRZ) um 22 m², entspricht 14,6 %.
 - Überschreitung Geschossflächenzahl (GFZ) um 24 m², entspricht 8,5 %.
 - Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss.
2. Seitens der Stadt Eberbach erfolgt der nachfolgende Hinweis:
Es ist der Nachweis zu führen, dass das Untergeschoss oder das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt.
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 „Ledelsweg-Klingenacker“, und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Carports.

So sollen im Untergeschoss die Funktionsräume sowie eine Wohneinheit untergebracht werden. Im darüber liegenden Erd- und Dachgeschoss soll jeweils eine Wohneinheit untergebracht werden.

An der Südostseite sollen insgesamt drei Carports hergestellt werden.

Im Rahmen des Antrags erfolgen die nachfolgenden Fragestellungen:

- Überschreitung der festgesetzten talseitigen Kniestockhöhe von 0,25 m um 0,25 m auf 0,50 m.
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 1542.
- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen.

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 der Erhöhung des talseitigen Kniestockes um 0,25 m von 0,25 m auf 0,50 m.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

In den umgebenden Baugebieten wurde in der Vergangenheit bereits das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Kniestockhöhen im oben genannten Umfang erteilt.

Weiterhin wird die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten um bis zu 4,25 m auf die gesamte Gebäudebreite beantragt.

Da sich an das betreffende Grundstück nördlich ein als private Grünfläche ausgewiesenes Grundstück ohne eine Bebauung anschließt, ist die Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar.

Diesbezüglich könnte die Überschreitung der Baugrenze durch die Verfügung einer Baulast durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises gesichert werden, indem die im südlichen Teil verbleibenden nicht überbauten Flächen künftig nicht durch eine Wohnhauserweiterung überbaut werden dürfen.

Darüber hinaus werden die Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und GFZ beantragt. In dem Baugebiet wurde in der Vergangenheit bei einem Vorhaben gleichfalls das Einvernehmen für eine Befreiung zur Überschreitung der GRZ in einem noch höheren Maße erteilt.

Die beantragte Überschreitung der GRZ um 22 m² zeigt sich deshalb vertretbar.

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 24 m² im Dachgeschoss zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Dies soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume ermöglichen.

Das Vorhaben ist nach dem am 13.05.1992 genehmigten Bebauungsplan zu beurteilen. In diesem sind als GRZ 0,24 und als GFZ 0,45 festgesetzt.

In neueren Bebauungsplänen wird eine GRZ von bis zu 0,40 bzw. eine GFZ von bis zu 0,80 festgesetzt um einen größeren Spielraum in der Bebauung der Grundstücke zu erhalten.

Aus den genannten Gründen kann eine Befürwortung der Befreiungen für die vorgenannte Überschreitungen empfohlen werden.

Weiterhin wurde die nachfolgende Befreiung ermittelt:

- Ausführung des Dachgeschosses sowie des Untergeschosses als anrechenbares Vollgeschoss.

Bei einer Ausführung der genannten Geschosse würden bauordnungsrechtlich drei Vollgeschosse entstehen.

Hierdurch würden die Grundzüge des Bebauungsplanes mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen (Erd-und Untergeschoss) berührt.

Entsprechend wäre der Nachweis vorzulegen, dass das Untergeschoss oder Dachgeschoss bauordnungsrechtlich kein drittes Vollgeschoss darstellt.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Bauvoranfrage zu erteilen.

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