

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-082

Datum: 11.03.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Baugrundstück: Flst.-Nr. 11651, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit folgendem Ausnahmen und Befreiungen sowie unter folgendem Vorbehalt erteilt:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausführung des Vorhabens mit einer geänderten Gebäudestellung. Zulässig ist eine Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhen von 0,25m an der Talseite um ca. 0,70m und an der Bergseite mit 0,80m zulässiger Höhe um ca. 0,15m.
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit der Garage um ca. 1,35m auf eine Länge von ca. 2,05m.

Vorbehalt:

- Die Vorfläche vor dem Sockelgeschoss des beantragten Wohnhauses, mit Ausnahme des Hauszuganges, ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Klingen-Stückelacker“, Pkt. 1.8 mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind ist nach Maßgabe des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Klingen-Stückelacker“, 5. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. An der Südseite des Wohnhauses soll eine Doppelgarage hergestellt werden. Teilflächen der Garage sollen als Terrasse genutzt sowie mit einer extensiven Bepflanzung 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 Ausnahme zur geänderten Gebäudestellung des Wohnhauses. Die erforderliche Ausnahme ist gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans zugelassen und zeigt sich unter Berücksichtigung des gewachsenen städtebaulichen Umfeldes vertretbar.

Beantragt sind die Befreiungen zur Überschreitung der berg- und talseitigen Kniestockhöhen von 0,25 m talseitig um ca. 0,70 m auf ca. 0,95m und bergseitig von 0,80 m um ca. 0,15 m auf 0,95 m.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes zeigen sich nicht berührt, da das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt.

So wurden in der Vergangenheit in dem Plangebiet bereits in zahlreichen Fällen das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Kniestockhöhe in ähnlicher Höhe erteilt.

Somit soll auch eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Dachräume ermöglicht werden.

Beantragt wird die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit Teilen der Garage. Aufgrund der Asymmetrie des Baugrundstückes zeigt sich die Überschreitung vertretbar und zeigt keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Quartiersbebauung.

Das beantragte Maß mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,24 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,26.

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

4. Bepflanzung Grundstücksvorfläche

Es wurde nach Prüfung des Antrages festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Landschaftspflegerische Maßnahme zur Bepflanzung von 1/3 der Gesamtstraßenfront zwischen Gebäude und Straßenbegrenzung nicht eingehalten wird.

Dementsprechend ist neben der bereits geplanten Strauch- und Baumbepflanzung der Pflanzbeete, einer extensiven Bepflanzung von Teilflächen der Garagendecke sowie der Anlage der Garagenzufahrtsfläche in Rasenpflaster, die Vorfläche vor dem Sockelgeschoss mit einem wasserdurchlässigen Belag, herzustellen. Entsprechend wurde der Vorbehalt formuliert.

5. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6