

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-211

Datum: 14.07.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung Balkon und zusätzlicher Stellplatz im Garten,
Baugrundstück: Flst.Nr. 9471/2 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	30.07.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung der festgesetzten Baugrenze an der Bergseite mit dem Balkon um ca. 4,01 m auf 3,00 m Länge.
 - Überschreitung der festgesetzten Baugrenze an der Bergseite mit der Außentreppe.
 - Anordnung des Balkons sowie der Außentreppe im Bereich von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzfläche.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Hirschacker“, 1. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Balkons mit einer Größe von ca. 12 m² im rückwärtigen Grundstücksteil. Vom Balkon aus soll eine Außentreppe auf die darunterliegende Terrassenfläche führen.

Des Weiteren wird ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz mit einer Grundfläche von ca. 12,5 m² im Vorgartenbereich beantragt.

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 festgesetzten Baugrenze mit dem Balkon und der Außentreppe zur Waldseite sowie der Lage des Balkons innerhalb einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Waldabstand).

Die erforderliche Befreiung resultiert aus der Lage des Bestandsgebäudes, welches bereits einen Teil der Baugrenze sowie der Waldabstandsfläche überschreitet.

Die hierfür erforderliche Befreiung zeigt sich städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge der Bebauungsplanung.

Durch den Antragsteller ist hierzu eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.

Die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes ist gemäß Pkt. 1.8 des maßgebenden Bebauungsplans auf dem Baugrundstück zulässig und zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

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.

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone III A sowie innerhalb eines Waldabstandsbereiches nach § 4 Abs. 3 LBO.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-3