

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-318

Datum: 14.10.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11146 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Ausführung eines Flachdaches zur Terrassennutzung anstelle eines Satteldaches im Bereich des Erkers.
- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhen von bergseits maximal 0,80 m um 0,06 m auf 0,86 m sowie talseits von maximal 0,25 m um 0,25 m auf 0,50 m.
- Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhen im Bereich der Stellplätze von 1,80 m um 0,16 m auf ca. 1,96 m.
- Ausführung des Dacheindeckungsmaterials in der Dachfarbe granit, zulässig ziegelrot bis dunkelbraun.

Vorbehalt:

- Die Antragsteller haben sich durch den Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Eberbach für die Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschluss, Straßenherstellung, Müllabfuhr, Räum- und Streupflicht) bis zur ordnungsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlage zu verpflichten.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Badisch Igelsbach“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen.

So soll eine Wohneinheit im Kellergeschoss mit Erker und Terrasse an der Südseite des Hauptbaukörpers hergestellt werden.

Die zweite Wohneinheit soll im Erd- und Dachgeschoss hergestellt und mit einer Terrasse auf dem Flachdach des darunterliegenden Erkers errichtet 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 Abweichung von der Ausrichtung der Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf. Es handelt sich um eine gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassene Ausnahme, welche zur Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich wird. Die Ausnahme zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Die erforderliche Befreiung zur Ausführung eines als Terrasse genutzten Flachdaches im Bereich des Erkers zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus ist die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhen von bergseits 0,80 m auf geplante 0,86 m sowie talseits von 0,25 m auf geplante 0,50 m beantragt. Diese soll eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglichen.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar.

Beantragt ist die Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe innerhalb des Grundstücks.

Aufgrund der Grundstückstopographie wird eine Abfangung im Bereich der geplanten Pkw-Stellplätze erforderlich. Aufgrund der Lage innerhalb des Grundstücks zeigt sich die erforderliche Befreiung städtebaulich unbedenklich.

Weiterhin ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur abweichenden Ausführung der Dacheindeckung in der Farbe granit beantragt.

In dem näheren bebauten Umfeld befinden sich bereits Gebäude mit einer vom Bebauungsplan abweichenden Farbgebung.

Bei einer Ausführung der Dachfarbe in granit sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild erkennbar.

4. Erschließung

Das Baugrundstück grenzt an einen derzeit landwirtschaftlich genutzten Weg (Flst.Nr. 11134) an, der sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Erschließungsanlage „Zum Tannenkopf“. Mit dem Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Antragsteller, die erforderlichen Erschließungsanlagen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Baugrundstückes nach Maßgabe des Vertrages selbst herzustellen oder durch die Stadt Eberbach auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweise

Die unter Punkt 3 der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind zu beachten.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlagen:

1-3