

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-342

Datum: 28.10.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung einer Treppenüberdachung u. eines Garagenanbaues,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1239 der Gemarkung Friedrichsdorf

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Errichtung der Treppenüberdachung außerhalb der Baugrenze.
 - Nutzung des Garagenanbaues als Terrasse sowie die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse um bis zu 4,00 m.
2. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt und bereits ausgeführt ist die Errichtung einer Treppenüberdachung des Haupteingangs am Wohnhaus.

Des Weiteren wurde die Einfahrt zur vorhandenen Garage mit einer Terrasse überdacht.

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 Errichtung einer Treppenüberdachung am Haupteingang des Wohnhauses außerhalb der Baugrenze. Diese ragt auf einer Länge von ca. 5,50 m um ca. 0,40 m in den öffentlichen Verkehrsraum hinein.

Nach Rücksprache mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Beurteilung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgen muss. Aus Sicht der Stadt Eberbach stellt die Überdachung in einer Höhe von ca. 3,80 m über der Oberkante des angrenzenden Gehweges keine Gefährdung dar.

Die bereits vorhandene Hauszugangstreppe befindet sich bereits außerhalb des Baufensters.

Die Errichtung des Vorhabens außerhalb der Baugrenze zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Darüber hinaus ist die Nutzung des Garagenanbaues als Terrassenfläche sowie die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenfläche beantragt.

Die Nutzung als Terrassenfläche zeigt sich in der gewählten Größe mit ca. 30 m² Grundfläche und der Gestaltung in Holzbauweise verträglich.

Die bereits vorhandene Garage befindet sich zulässigerweise zum Teil außerhalb des Baufensters. Eine Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse zeigt sich städtebaulich vertretbar.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-5