

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-324

Datum: 18.10.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnhausneubau

Baugrundstück: Flst.Nr.12469 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Vergrößerung des Zufahrtsbereichs zur Garage um ca. 1,50 m in nordwestlicher Richtung.
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem Garagenvordach um ca. 1,50 m auf einer Länge von ca. 8,00 m.
 - Überschreitung der Baugrenze mit der Hauseingangstreppe. Die maximale Überschreitung liegt bei ca. 4,30 m, zulässig wäre 1,50 m.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und 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 Bebauungsplanes „Wolfsacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage im Untergeschoss. An der Nordwestseite des Wohnhauses soll eine Terrasse hergestellt werden.

Als Dachform ist ein Walmdach mit 15° Dachneigung 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 ist die Vergrößerung des Zufahrtsbereichs zur Garage, da eine Doppelgarage im Untergeschoss des Wohnhauses geplant ist und die gemäß dem Bebauungsplan ausgewiesene Garagenfläche an der Grundstücksgrenze nicht genutzt wird. In dem vorliegenden Bereich sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Weiterhin ist die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Garagenvordach als Witterungsschutz beantragt.

Hinsichtlich der Ausführung der Überdachung zeigt sich die erforderliche Befreiung städtebaulich und gestalterisch unbedenklich.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der Baugrenze mit der Treppenanlage des Hauszugangs beantragt.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans dürfen Hauseingangstreppe die überbaubaren Flächen um bis zu maximal 1,50 m überschreiten.

Die Überschreitung der Baugrenze um mehr als 1,50 m zeigt sich städtebaulich sowie hinsichtlich der Grundstücksgröße vertretbar.

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

4. Nachbarteilnahme

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-5