

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-037

Datum: 15.02.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses,
Baugrundstück: Flst.Nr. 12464 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 7,00 m um 0,55 m auf 7,55 m.
 - Überschreitung der zulässigen Abgrabungstiefe von 1,50 m um 0,20 m auf 1,70 m.
 - Änderung der vorgegebenen Zufahrtbereiche.
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 Bebauungsplanes „Schafacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage im Kellergeschoss.

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 Überschreitung der im maßgebenden Bebauungsplan mit max. 7,00 m festgesetzten Traufhöhe um 0,55 m.

Das Baugrundstück weist ein starkes Gefälle auf. Darüber hinaus weist die Straße dort ein stärkeres Gefälle auf.

Dies hat die Verwaltung im Rahmen der Abstimmung des Bauantrages mit dem Antragsteller bewogen, das Gebäude abweichend der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 7,00 m um 0,55 m auf 7,55 m anzuheben. Dies wurde bereits bei dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Flst.Nr. 12465 der Gemarkung Eberbach mit vergleichbarer Topographie zugelassen.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 0,55 m befürwortet. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

Weiterhin wird die Befreiung zur Überschreitung der Abgrabungstiefe an der Nordwestseite des Baugrundstückes im direkten Anschluss an den Hauptbaukörper um bis zu 0,20 m beantragt.

Die Abgrabungstiefe ergibt sich aus der Höhenabwicklung des vorhandenen Geländes. Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Darüber hinaus wird eine Befreiung zur Änderung des Zufahrtbereichs beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan weist für das Grundstück einen 3,50 m breiten Zufahrtbereich an der Südwestseite aus.

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Doppelgarage im Kellergeschoss des Gebäudes.

Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Doppelgarage sind gemäß Bebauungsplan zwei öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die Markierung im Straßenbereich soll erst nach überwiegender Herstellung der dortigen Bebauung erfolgen. Somit können die Stellplätze jeweils an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. In der Folge wäre kein Verlust öffentlicher Stellplätze zu verzeichnen.

Aus den vorgenannten Gründen zeigt sich die erforderliche Befreiung unbedenklich. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

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:

1-3