

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-124

Datum: 20.05.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten  
Baugrundstück: Flst.Nr. 11423 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Ausnahmen und Befreiungen befürwortet:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Unterschreitung des erforderlichen Straßenabstandes von 5,00 m mit der Garage auf bis zu 2,50 m.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m südlich des geplanten Wohnhauses um ca. 0,85 m auf bis zu ca. 2,35 m.
  - Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m nördlich des geplanten Wohnhauses um ca. 0,30 m auf bis zu ca. 1,80 m.
  - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um ca. 3 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von ca. 1,7 %.
  - Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 37 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von ca. 11 %.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

## Sachverhalt / Begründung:

### 1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Scheuerberg“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Das geplante Wohnhaus soll mit einem Untergeschoss sowie einem Erdgeschoss als Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt werden. Als Dachform ist ein Flachdach mit Kiesbedeckung geplant. Darüber hinaus sollen eine Doppelgarage und 4 Pkw-Stellplätze 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 Unterschreitung des erforderlichen Straßenabstandes mit der Garage. Hierbei handelt es sich um eine gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan ausdrücklich zulässige Ausnahme, welche sich städtebaulich unbedenklich zeigt.

Darüber hinaus werden Befreiungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhen innerhalb des Baugrundstückes beantragt. Aufgrund der vorliegenden topographischen Verhältnisse werden entsprechende Überschreitungen erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Darüber hinaus werden die Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und GFZ beantragt. In dem Baugebiet wurde in der Vergangenheit bei einem Vorhaben gleichfalls das Einvernehmen für eine Befreiung zur Überschreitung der GRZ sowie der GFZ in einem höheren Maße erteilt. Die beantragten Überschreitungen zeigen sich daher 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 zu dem beantragten Vorhaben folgende bauordnungsrechtliche und privatrechtliche Einwände vorgetragen:

- Ungehinderter Blick von dem geplanten Neubau auf ein bestehendes Nachbargebäude
- Eingeschränkte Belichtung des Nachbargebäudes
- Mögliche Schäden an den Nachbargebäuden durch Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten
- Bedenken hinsichtlich erhöhter Brandgefahr durch Lichtbogenbildung

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-4