

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-149

Datum: 08.06.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Baugrundstück: Flst.Nr. 1356 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der festgesetzten Baulinie mit Teilen des Carports um bis zu ca. 1,40 m auf einer Länge von 3,00 m.
2. Die notwendige Zahl der Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreis nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes „Neckarhölde“ und ist nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach §30 Abs. 3 BauGB, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Beantragt ist die Überschreitung der festgesetzten Baulinie mit dem Carport. Der maßgebende einfache Bebauungsplan setzt Baulinien fest sowie Grundstücksvorflächen, die nicht überbaut werden dürfen.

In dem städtebaulichen gewachsenen Umfeld wurden jedoch in der Vergangenheit hinsichtlich der beengten Verkehrsverhältnisse sowie der Topographie des bergseitig angrenzenden Geländes Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze abweichend der festgesetzten Baulinie errichtet.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die **Art der baulichen Nutzung** im Bereich der „Neckarhölde“ ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Das Baugrundstück in seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zuzuordnen. Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** entspricht der umliegenden Bestandsbebauung und liegt weit unterhalb der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die umliegenden Wohnhäuser weisen bis zu zwei Vollgeschosse auf. Das Bauvorhaben soll ebenfalls mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) sowie einem Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt werden.

Die beantragte **Bauweise** als Einzelhaus entspricht der offenen Bauweise der prägenden umgebenden Bebauung.

Das Vorhaben fügt sich in die umgebenden gewachsenen Baustrukturen ein.

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

4. Nachbarteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5