

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-232

Datum: 17.08.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Umbau des Garagendaches

Baugrundstück: Flst.Nr. 183 der Gemarkung Friedrichsdorf

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Ausführung der Dachfarbe in nichtreflektierendem Titanzinkblech (dunkelgrau), zulässig wäre ziegelrot bis dunkelbraun.
 - Ausführung des Garagendaches mit einer Dachneigung von 15°, zulässig wären bis zu max. 10°.
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper um bis zu ca. 3,40 m, auf einer Fläche von ca. 23 m².
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 Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 42, "Unterdorf", 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt sind der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie die anschließende Errichtung eines Wohnhauses an gleicher Stelle. Darüber hinaus ist die Erneuerung des Dachaufbaus der Garage geplant.

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 sind die Ausführung der Dachfarbe des Hauptbaukörpers in einem dunklen grau-Ton sowie die Ausführung des Garagendaches mit einer Dachneigung von 15°. Der maßgebende Bebauungsplan setzt ausdrücklich einen Ausnahmetatbestand zur Ausführung der Dachfarbe in anthrazit fest. Da die geplante Dachfarbe diesem Farbton sehr ähnelt, zeigt sich die Befreiung städtebaulich unbedenklich.

Das Pultdach der bestehenden Garage ist derzeit nach Nordosten ausgerichtet und soll künftig zum Zweck einer Nutzung der Dachfläche durch eine Photovoltaikanlage nach Südwesten mit einer Dachneigung von 15° ausgerichtet werden.

Die Ausführung des Pultdaches der Garage mit der geplanten Dachneigung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus wird die Befreiung zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze mit Teilen des Hauptbaukörpers beantragt.

Die Plangebietsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft unmittelbar durch das Baugrundstück, welches folglich nur teilweise überbaubare Fläche vorhält. Das Baugrundstück grenzt nordöstlich an die freie Landschaft, weshalb keine unmittelbaren Nachbarn von der Überschreitung der Baugrenze betroffen sind. Der Abstand des Gebäudes zur nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt darüber hinaus mindestens ca. 25,00 m. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Überschreitung der Baugrenze zeigt sich daher städtebaulich vertretbar.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

