

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-252

Datum: 31.08.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Doppelhaushälfte - Überschreitung des Baufensters
Baugrundstück: Flst.Nr. 12505 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Überschreitung der straßenzugewandten Baugrenze um 0,15 m auf einer Länge von ca. 8,42 m.
- Überschreitung der westlichen Baugrenze ca. 0,12 m auf einer Länge von ca. 11,22 m.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Zu dem Bauvorhaben wurde bereits im Jahr 2020 ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Dieser wurde befürwortet, siehe Verwaltungsentscheidung Vorlage Nr. 2020-075.

Die Doppelhaushälfte wurde aufgrund eines Ausführungsfehlers der Rohbaufirma nicht wie geplant an der Nachbargrenze und innerhalb des Baufensters errichtet, sondern sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung versetzt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Befreiungsantrages ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper.

4. 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.

Durch einen Ausführungsfehler der Rohbaufirma wurde das Gebäude nicht wie geplant errichtet. Die ausführende Firma hat die Daten des Vermessungsbüros falsch interpretiert. Das Gebäude wurde an zwei Seiten geringfügig außerhalb der Baugrenzen errichtet. Der Abstand zum Doppelhauspartner beträgt nun 17 cm, geplant wurden 5 cm.

Die Überschreitung des Baufensters liegt bei ca. 12 cm bzw. 15 cm.
Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden sind eingehalten.
Die beantragte Überschreitung zeigt sich städtebaulich vertretbar.

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

5. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6