

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-273

Datum: 23.09.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses  
Baugrundstück: Flst.Nr. 5388 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.10.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** erteilt.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Der Bauantrag war bereits Gegenstand von Beratungen in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.05.2020, sh. Vorlagen-Nr. 2019-306. Hier wurde von Seiten des Gremiums das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Im damaligen Verfahren wurden die nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit zulässigen 288 m<sup>2</sup> um 116 m<sup>2</sup> auf 404 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 40,30%.
- Ausführung eines Flachdachs, zulässig ist ein Satteldach.
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Terrasse um 2,00 m auf 8,00 m Länge.
- Überschreitung der östlichen straßenabgewandten Baugrenze mit der Terrasse im 2. Obergeschoss.
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit dem Treppenhaus.
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,0 m. Somit wird die Reduzierung des Abstandes des beantragten Baukörpers zur Straße von bisher 3,0 m auf 2,0 m beantragt.

Zwischenzeitlich wurde ein neuer Bauantrag mit geänderten Planunterlagen im Rahmen eines vereinfachten Bauantragsverfahrens vorgelegt.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Straßenseitig sollen zwei Dachgauben angeordnet werden. Als Dachform soll ein asymmetrisches Satteldach ausgeführt werden.

## 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.

Nach Prüfung werden zu dem Vorhaben die nachfolgende Ausnahme sowie die nachfolgenden Befreiungen erforderlich.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Unterschreitung des Straßenabstandes von 5,00 m mit den Garagen auf ca. 3,00 m.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit zulässigen 288 m<sup>2</sup> um 107 m<sup>2</sup> auf 395 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 37 %.
- Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze mit dem Hauptbaukörper um bis zu ca. 0,50 m auf einer Länge von 12,46 m.
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit dem Hauptbaukörper um bis zu ca. 1,10 m auf einer Länge von 12,00 m.
- Errichtung der Terrasse im 1. Obergeschoss außerhalb der Baugrenze auf einer Fläche von ca. 11,50 m<sup>2</sup>.
- Errichtung von insgesamt 4 straßenseitigen Balkonen außerhalb der Baugrenze mit je ca. 5,64 m<sup>2</sup> Fläche.
- Errichtung der Terrasse im 2. Obergeschoss außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von ca. 22,5 m<sup>2</sup>.
- Errichtung des Balkons im Dachgeschoss außerhalb der Baugrenze auf einer Fläche von ca. 19,7 m<sup>2</sup>.
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit dem Treppenhaus um bis zu 1,70 m auf ca. 2,50 m Länge.
- Ausführung der bergseitigen Dachhälfte mit einer Dachneigung von 20°. Zulässig wäre eine Dachneigung von 30°-45°.

Die o.g. zahlreichen Befreiungen dokumentieren, dass mit dem beantragten Vorhaben die Grundzüge des maßgebenden Bebauungsplanes berührt sind.

Das geplante Vorhaben wird mit einer Überschreitung der GFZ um ca. 107 m<sup>2</sup> beantragt.

Weiterhin soll das Gebäude mit den Wohnnutzungen ebenso darüber hinaus mit Treppenhaus, Balkonen bzw. Terrassen über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen hinaus verlagert werden, zumal die seitliche (nördliche) Baugrenze einen nachbarschützenden Belang darstellt.

Aus den vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht zu erteilen.

#### **5. 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:**

1-6