

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-036

Datum: 16.02.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Garage  
Baugrundstück: Flst.Nr. 346 der Gemarkung Friedrichsdorf

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus auf einer Fläche von ca. 6,21 m<sup>2</sup>.

Befreiung gemäß § 56 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO):

- Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m, um ca. 1,50 m auf ca. 3,00 m.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Ausführung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches.

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 Nr. 42 „Unterdorf“, 2. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage und zwei Stellplätzen.

An der Nordwestseite des Gebäudes soll eine Terrasse ausgeführt werden. Als Dachform ist die Ausführung eines Flachdaches mit einer Photovoltaik-Anlage 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 ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit einem kleinen Teil des geplanten Wohnhauses. Aufgrund des asymmetrischen Grundstückszuschnittes entstehen im Rahmen der Planung Zwangspunkte.

Darüber hinaus wird die Befreiung zur Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe beantragt. Die geplante Stützmauer befindet sich innerhalb des Grundstückes und dient der Errichtung der Garagenzufahrt sowie der ausreichenden Belichtung des Gartengeschosses.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Weiterhin wird die Ausnahme zur Ausführung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches beantragt. Die Ausnahme ist gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes ausdrücklich zulässig.

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 keine Einwände vorgetragen.

Michael Reinig  
Erster ehrenamtlicher  
Bürgermeister-Stellvertreter

### Anlage/n:

1-3