

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-056

Datum: 04.03.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Baugrundstück: Flst.Nr. 12408 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	31.03.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper auf einer Fläche von 8,68 m<sup>2</sup>.

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

- Überschreitung der maximal zulässigen Breite des Zwerchgiebels um ca. 0,70 m auf ca. 5,11 m, zulässig wäre eine Breite von ca. 4,41 m.
- Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe um ca. 1,00 m auf ca. 2,50 m, zulässig wäre eine Höhe von bis zu 1,50 m.

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. 107 „Grenzweg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

**2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Einliegerwohnung. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Doppelgarage sowie mehreren Stellplätzen 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 Baugrenze mit einem Teil des Hauptbaukörpers.

Darüber hinaus sind die Überschreitungen der maximal zulässigen Breite von Zwerchgiebeln sowie der maximal zulässigen Stützmauerhöhe im Bereich des Eingangs zum Untergeschoss beantragt.

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

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.

**5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 1.10 ist entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Entwässerungsrinne zur Ableitung des Hinterlandwassers/Hangwassers anzulegen und zu pflegen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das geplante Flachdach der Doppelgarage gemäß Pkt. 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grenzweg“ zu begrünen ist.

**Anlage/n:**

1-3