

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-064

Datum: 16.03.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnraumerweiterung eines 3-Familienhauses durch Anbau sowie Neubau eines Carport

Baugrundstück: Flst.Nr. 7163/2 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	31.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Anbau um 21,13 m².
 - Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Balkon um 6,62 m².
 - Unterschreitung des einzuhaltenden Straßenabstandes von 5,00 m auf bis zu 0,20 m.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
 3. Die städtische Teilfläche im Bereich des Fußverbindungsweges vom Graudener Weg zum Grazert, welche derzeit als Grünfläche genutzt wird, soll an den Antragsteller veräußert werden. Die Teilfläche dient der Errichtung des geplanten Carports und entlastet den öffentlichen Verkehrsraum hinsichtlich des aufkommenden ruhenden Verkehrs.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 76 „Grazert“, Teiländerung Bebauungsplan Nr. 38 Gr. Langental und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Eine Teilfläche des geplanten Carports befindet sich innerhalb des Plangebietes des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19 „Steige-Kleines Langental“.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Wohnraumerweiterung des bestehenden 3-Familienhauses. Hierzu soll das Wohngebäude um einen Anbau über alle Geschosse an der Südseite sowie zwei kleinere Anbauten im Souterrain an der Ost- und Nordseite erweitert werden. Die kleineren Anbauten dienen hauptsächlich der Erschließung der einzelnen Wohneinheiten.

Die bereits vorhandene Dachfläche soll im Bereich des südlichen Anbaus mit einem herabgesetzten Dachfirst weitergeführt und mit einem Einschnitt zur Belichtung der dahinter liegenden Dachräume versehen werden.

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 Befreiung zur Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem geplanten Anbau sowie dem Balkon.

Im Bereich des Souterrains befindet sich im Bestand bereits ein Anbau, welcher die Technikräume sowie die Bestandsgaragen umfasst. Dieser überschreitet die Baugrenze im Bestand bereits um 19,38 m², hinzu kommen künftig zusätzliche 1,75 m², um den Wohnbedürfnissen des 3-Familienhauses gerecht zu werden.

Ein weiteres Vollgeschoss entsteht nicht.

Darüber hinaus ist die Befreiung zur Unterschreitung des Straßenabstandes mit dem geplanten Carport im Bereich des dortigen Wendehammers geplant. Der öffentliche Verkehrsraum wird durch die Schaffung weiterer Pkw-Stellplätze auf dem Privatgrundstück entlastet.

Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen hinsichtlich der Unterschreitung des Straßenabstandes keine Bedenken. Öffentliche Stellplätze entfallen aufgrund des Parkverbotes im Bereich des Wendehammers nicht.

Die beantragten 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 erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3