

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-087

Datum: 13.04.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen  
Baugrundstück: Flst.Nr. 4296/2 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der festgesetzten Baulinie mit dem Wohnhaus sowie dem Balkon um bis zu ca. 4,25 m auf einer Länge von 4,00 m.
  - Errichtung von Teilen des Wohngebäudes innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche.
  - Ausführung der Pkw-Stellplätze innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche.
  - Unterschreitung des gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstandes von mindestens 3,00 m zu den Nachbargrundstücken auf das gesetzliche Mindestmaß von 2,50 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 „Am Burgweg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Pkw- Stellplätzen. Das schmale Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Als Dachform soll ein Flachdach ausgeführt 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 Überschreitung der gemäß dem Bebauungsplan festgesetzten Baulinie mit dem Wohnhaus sowie die Ausführung von Stellplätzen innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche. Der maßgebende Bebauungsplan setzt Baulinien sowie zwischen der Straßengrenze und dem geplanten Wohnhaus nicht überbaubare Flächen fest.

In dem städtebaulichen, gewachsenen Umfeld wurden jedoch in der Vergangenheit hinsichtlich der beengten Verkehrsverhältnisse sowie der Topographie Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Stützmauern abweichend der festgesetzten Baulinie errichtet.

Grundsätzlich ist die Herstellung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge auf Grund der beengten Straßenverhältnisse auf den Baugrundstücken zu begrüßen, damit eine Entlastung des ruhenden Verkehrs in der Adolf-Eiermann-Straße erfolgt. Nach Rücksprache mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde würden bei derzeitiger Planung keine öffentlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers entfallen.

Darüber hinaus ist die Befreiung zur Unterschreitung des gemäß dem Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstandes zu den Nachbargrenzen beantragt. Im Sinne der Nachverdichtung und im Hinblick auf die beabsichtigte Schließung der zahlreichen Baulücken auf dem Gebiet der Gesamtgemarkung Eberbach ist die Unterschreitung des festgesetzten Grenzabstandes auf den Mindestabstand der im Rahmen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) geregelten Abstandsflächen städtebaulich vertretbar.

Die erforderlichen Befreiungen 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:**

1-5