

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-234

Datum: 17.10.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage  
Baugrundstück: Flst.Nr. 8805 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.11.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit dem Balkon um 0,50 m<sup>2</sup>.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 39,37 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von ca. 13 %.
- Unterschreitung des erforderlichen Straßenabstandes mit der Garage auf ca. 3,08 m, zulässig wäre ein Straßenabstand von mindestens 5,00 m.
- Ausführung des Satteldaches mit einer Dachneigung von 18°, zulässig wären 30 bis 45°.
- Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe an Nachbargrenzen um bis zu 1,06 m auf bis zu 2,06 m. Zulässig wäre eine maximale Höhe von 1,00 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. 79 „Weidenhag“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

**2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Im südwestlichen Teilbereich des Grundstückes ist die Ausführung von zwei Pkw-Stellplätzen vorgesehen, während südöstlich eine zweistöckige Doppelgarage mit einer Zufahrt zum Untergeschoss errichtet werden soll.

**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 dem geplanten Balkon im Erdgeschoss des Wohnhauses. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich bei der geringen Überschreitung um eine ausdrücklich zulässige Ausnahme, welche sich städtebaulich unbedenklich zeigt.

Darüber hinaus werden mehrere Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt. Die Überschreitung der GRZ wird durch die benötigten Stellflächen und Zufahrten verursacht und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin soll der festgesetzte Straßenabstand mit der Garage unterschritten werden. Vorliegend werden jedoch ausreichend Stellplätze geschaffen, weshalb sich die Befreiung als vertretbar erweist. Aufgrund der örtlichen Verkehrslage wird jedoch empfohlen ein elektrisches Garagentor mit Funkfernbedienung zu installieren.

Außerdem ist die Ausführung des Satteldaches mit einem Dachneigungswinkel von 18° sowie die Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgrund der örtlichen Topographie beantragt.

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.

**5. Hinweise**

Aufgrund der verkehrlichen Verhältnisse wird seitens der Stadtverwaltung empfohlen ein elektrisches Garagentor mit Funkfernbedienung zu installieren, um das Unfallrisiko zu minimieren.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-3