

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-266/1

Datum: 12.02.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau und energetische Sanierung des Wohnhauses; FlSt. 9308/1, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende Ausnahmen und Befreiungen werden befürwortet:

- A. Dachneigung geplant 35° statt zulässig 30
- B. durchgehende Traufanordnung
- C. Sichtbare Wandhöhe bergseits = 0,80 m laut Bebauungsplan
- D. Sichtbare Wandhöhe talseits = 0,25 m lt. Bebauungsplan
- E. Mass der baulichen Nutzung bzgl. GRZ und GFZ Überschreitung um 10%
- F. Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Terrasse um 1,0 bzw. 0,355 m (neu)

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 Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 20 „Klingen - Stückelacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Umbau und die energetische Sanierung eines Einfamilienwohnhauses.

3. Städtebauliche Wertung

Der Antrag wurde bis auf Ausnahme F bereits im Bauausschuss behandelt und befürwortet.

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.

Folgende Ausnahmen und Befreiungen werden beantragt und befürwortet:

A. Dachneigung geplant 35° statt zulässig 30

Begründung: Um das Dachgeschoss nutzbar zu machen (ein Schlafraum, 2 Kinderzimmer, 1 Badezimmer), ist es erforderlich, die vorgeschriebenen 5° zu überschreiten.

B. Durchgehende Traufanordnung

Begründung: Die durchgehende Traufanordnung ist straßenseitig eingehalten. Der bergseitige Traufbereich kann unserer Auffassung nach als untergeordnet angesehen werden, hier ist eine Unterbrechung vorhanden, da ein Zugang vom Schlafzimmer zum geplanten Balkon (über dem Wintergarten) entstehen soll.

C. Sichtbare Wandhöhe bergseits = 0,80 m laut Bebauungsplan

Begründung: Eine Erhöhung der sichtbaren Wandhöhe auf 2,02 m ist erforderlich, da der Raum im 3. Giebel als Kinderzimmer genutzt werden soll.

D. Sichtbare Wandhöhe talseits = 0,25 m lt. Bebauungsplan

Begründung: Zur Nutzung der Räume im DG ist es erforderlich, dass die Sichtbare Wandhöhe auf 0,75 m erhöht wird.

E. Mass der baulichen Nutzung bzgl. GRZ und GFZ

Begründung: Durch den geplanten Umbau entsteht eine neu hinzukommende Überschreitung des Masses der baulichen Nutzung um ca. 10%. Wir bitten diese geringfügige Überschreitung zu genehmigen. Für den Altbau besteht unserer Meinung nach Bestandsschutz.

F. Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Terrasse um 1,0 bzw. 0,355 m also minimal

Punkt F wurde vom Antragsteller nachgereicht und muss noch bestätigt werden.

Die beantragte Abweichung vom Bebauungsplan zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Grundriss Erdgeschoss

