

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-004

Datum: 09.01.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Erweiterung Wohnraum OG, Überdachung Stellplätze, Errichtung Wintergarten; FlSt. 6813, 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 folgenden Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 27 Steige – Quellenweg“ 3. Änderung befürwortet:
 - 2.1 Befreiung von der Einhaltung der Grundflächenzahl von mit einer Überschreitung von 39 % durch die Überdachung von bereits genehmigten Pkw-Stellplätzen und zusätzlich erforderlichen neu geschaffenen Fahrradstellplätzen und der Geschoßflächenzahl mit einer Überschreitung von 17 %
 - 2.2 Befreiung für die Länge und Höhe der Grenzbebauung Überdachung zu Flst. 6812. Die angrenzende Länge beträgt 10,77 m, Zulässig sind 9,000 m.
 - 2.3 Die Wandhöhe im Bereich Pkw-Stellplätze beträgt i.M. 2,70 m, im Bereich der Fahrradstellplätze i.M. 3,40 m. Dies ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen auf dem Flst. 6813. Vom Flurstück ist auf Grund des bereits vorhandenen Geländeunterschiedes (Stützmauer bei 2,45 m) nur eine Höhe von 0,79 m bis 1,30 m sichtbar. Die sichtbare Wandfläche beträgt 6,65 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 Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 27 „Steige-Quellenweg“ 3. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Erweiterung des Wohnraums im Obergeschoss, die Überdachung vorhandener Stellplätze, Überdachung der Fahrradstellplätze und die Errichtung eines Wintergartens auf vorhandener Terrasse

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 Ausnahme

1. Befreiung von der Einhaltung der Grundflächenzahl mit einer geplanten Überschreitung von 39 % durch die Überdachung von bereits genehmigten Pkw-Stellplätzen und zusätzlich erforderlichen neu geschaffenen Fahrradstellplätzen und der Überschreitung Geschoßflächenzahl von 17 %
2. Befreiung für die Länge und Höhe der Grenzbebauung Überdachung zu Flst. 6812. Die angrenzende Länge beträgt 10,77 m, Zulässig sind 9,000 m.
3. Die Wandhöhe im Bereich Pkw-Stellplätze beträgt i.M. 2,70 m, im Bereich der Fahrradstellplätze i.M. 3,40 m. Dies ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen auf dem Flst. 6813. Vom Flurstück ist auf Grund des bereits vorhandenen Geländeunterschiedes (Stützmauer bei 2,45 m) nur eine Höhe von 0,79 m bis 1,30 m sichtbar. Die sichtbare Wandfläche beträgt 6,65 m.

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:

Anlagen 1-3