

Helga Weber

Beckstr. 5
69412 Eberbach
Tel.: 06271/9476800
e-mail: webhel4@web.de

12.01.2011

Herrn
Bürgermeister Bernhard Martin
Leopoldsplatz

69412 Eberbach

Betr.: Gartengrundstück – Flurstück- Nr. 5912.
Eigentümer – Erbengemeinschaft Weber-Hering.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Martin,

gleichzeitig möchte ich mich wegen og. Flurstück direkt an Sie wenden.

Im Februar 2009 habe ich mit einer Interessengemeinschaft von angrenzenden Grundstücksbesitzern (Gakstatter, Kappes, Lau und Sauer) einen Antrag auf

Ausweisung von Bauland im Bebauungsplangebiet
Nr. 83 „Wolfsacker“ und Nr. 104 „Schafacker“
Flurstück-Nr. 5912

gestellt. Da unser Gartengrundstück direkt am Rande dieses geplanten Neubaugebietes liegt und mir die Abgrenzung nicht wirklich verständlich ist, möchte ich Sie, bzw. das Stadtbauamt/ den Bauausschuss nochmals ersuchen, ob es nicht vielleicht doch eine Möglichkeit gibt, dass unser og. Flurstück, bzw. auch die der og. Angrenzer in das Neubaugebiet mit einfließen.

Für eine positive Antwort wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Hochachtungsvoll



Helga Weber

Eberbach, den 28.03.2011

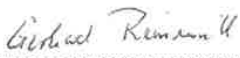
Erklärung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“

Es erscheint Herr Gerhard Reinmuth, Panoramaweg 6, 69412 Eberbach und erklärt nach Einsicht in den Offenlageentwurf folgendes zur Niederschrift:

Das Gebäude „Im Wolfsacker 2“ ist im vorliegenden Lageplan nicht korrekt beschrieben. Die Hausnummer müsste „Panoramaweg 6“ lauten.

Die über der Straße „Im Wolfsacker“ gelegenen Parkplätze sollen von 6 auf vier Stellplatzflächen reduziert werden, damit wäre eine breitere Ausführung von baulichen Anlagen möglich. Die Tiefe der Stellplätze sollte anstatt 5,00 m 5,50 m betragen.

Ich bitte darum, vom Ergebnis der Gemeinderatsberatungen schriftlich unterrichtet zu werden.


.....
Gerhard Reinmuth

Erklärung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“

Herr Gerhard Reinmuth wünscht eine Korrektur / Präzisierung des Absatzes 3 seiner Erklärung vom 28.03.2011 wie folgt:

Die Zuordnung der durch Baulast zugunsten des Grundstücks Flst.-Nr. 5879/1 (Panoramaweg 6 – Eigentümer Reinmuth) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5881 gesicherten Stellplätze ist beizubehalten.

Einer Zuordnung der Stellplätze zu Teilflächen des bisherigen Grundstücks mit der Flst.-Nr. 5883 wird ausdrücklich widersprochen.

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5881 sollte von sechs auf vier reduziert werden, um auf diese Weise eine Verbreiterung der Stellplätze zu erreichen; hierbei sollte auch die Tiefe von 5 Metern auf 5,5 Metern erhöht werden.

Reinmuth

Wolfgang Weber
Goethe Straße 1
69412 Eberbach

Tel.: 06271/8467 121
wolfgang.weber@kabelbw.de

Stadtverwaltung Eberbach
Bauverwaltung
Herr Martin Völker
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach/Neckar	
Eing.	19. April 2011
Abt.	601

Eberbach, 15.04.2011

Kopie an 601 Vö / Betragstakt

Widerspruch gegen mögliche Erhebung von Erschließungskosten für das Grundstück
Flurstücknummer 5574 „Wolfsacker“ / Dauerkleingartengebiet

Sehr geehrter Herr Völker,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 12.4.2011 zur Aufklärung über die eventuell anfallenden Kosten für die Anlieger im Bebauungsgebiet „Wolfsacker“. Dauerkleingartengebiet oberhalb des Panoramarundweges.

In Ihrem Schreiben vom 12. April 2011 haben Sie mich darauf hingewiesen, dass das Grundstück mit der **Flurstücknummer 5574** über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden soll.

Dem widerspreche ich.

Das Grundstück Flurstücknummer 5574 ist heute schon über den Panoramarundweg erschlossen.

Die besondere Nutzung des Panoramarundweges durch den Wegfall der Straße am Friedhof, bezüglich der geplanten Friedhofserweiterung, erfolgt voraussichtlich ausschließlich durch städtische Schwerkraftfahrzeuge zur Instandhaltung des Ohrsbergturms und anderer städtischen Anlagen in diesem Bereich.

Aufgrund dieser Tatsache, dass für mich als Anlieger im Dauerkleingartengebiet kein weiterer Nutzen, als die Verlegung der Zufahrt zu städtischen Einrichtungen zu erkennen ist, widerspreche ich der Umverteilung der möglichen Erschließungskosten für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung am Panoramarundweg.

Mit freundlichen Grüßen
Wolfgang Weber

Wolfgang Weber

An die
Stadtverwaltung
z.H.v. Herrn Emig
69412 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach/Neckar	
Eing.	19. April 2011
Abt.	601

den 19.4.2011

Betr.: Entwurf Bebauungsplan, „Wolfsacker“,
hier: Flurstücke Nr. 2870 und 2872

Bezug: Mein Schreiben vom 19.02.09,
Schreiben der Stadt v. 23.3.2011

Anl.: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich wiederhole meine Anregung vom 19.02.09, die Festsetzung einer Baugrenze auf der Grenze der Flurstücke Nr. 2872 und 2879 zu korrigieren.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze auf der Grundstücksgrenze hat gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO in der Tat nicht die Folge, daß auf der Baugrenze gebaut werden muß. Wohl aber hat sie die Folge, daß dort gebaut werden kann.

Dies hat das Abstandsgebot gemäß § 5 Abs. 1 LBO zur Folge. Da die Abstandsfläche gemäß § 5 Abs. 2 LBO auf dem eigenen Grundstück liegen muß, ergibt sich als weitere Folge, daß im Umlegungsverfahren ein Eigentumswechsel droht. Damit bin ich nicht einverstanden.

Die Aussage der Stadt in deren Bezugsschreiben, daß die Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan für mich keine Rechtsbeeinträchtigung darstelle, erscheint im Lichte der o.a. Normenkette zweifelhaft.

Grundsätzlich trifft es zwar zu, daß die Verfahren der Planaufstellung und der Umlegung getrennt sind. Aber letzteres geht nicht ohne ersteres. Es besteht ein innerer Zusammenhang. Ohne die Baugrenze bestünde für ein Umlegungsverfahren kein Anlaß. Denn die vorhandene Bebauung, die durch einzelne Genehmigungen zugelassen wurde, beweist, daß die betreffenden Grundstücke nach Lage, Form und Größe im Sinne des § 45 Abs. 1 BauGB bereits zweckmäßig gestaltet sind. Für eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durch Umlegung bestünde weder Anlaß noch Spielraum.

Bleibt die Baugrenze jedoch, so ist nicht auszuschließen, daß der Umlegungsausschuß, weil er die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu schaffen hat, diesen Eigentumswechsel beschließt. Gemäß § 45 Abs. 1. BauGB steht es in seinem Ermessen, ob er dies tut oder nicht. Er ist unabhängig und kann den Eigentumswechsel beschließen, und dies auch dann, wenn beide Eigentümer dies nicht wünschen.

In ihrer Stellungnahme vom 23.3. 2011 bestätigt die Stadt diese rechtliche Einschätzung letztlich: Die Festsetzungen auf dem Nachbargrundstück können nicht voll ausgenutzt werden, wenn wie gewünscht durch das Bodenordnungsverfahren eine Verschiebung des Grenzverlaufs nicht erfolgen soll. Eben dies unterliegt aber der Entscheidung des Umlegungsausschusses. Sie ist derzeit völlig offen.

Ich weise darauf hin, daß allen übrigen Eigentümern der bebauten Grundstücke keine Beeinträchtigung droht. Ihnen allen entsteht allenfalls ein Planungsvorteil, den sie gegebenenfalls realisieren können. Allein im Falle des Flurstücks Nr. 2872 wird die Voraussetzung eines empfindlichen Eingriffes geschaffen. Da ich das Grundstück behalten möchte, erfüllt mich diese Möglichkeit mit Sorge.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schmitt
Panoramaweg 5
69412 Eberbach

Lisa Weber
Neuer Weg 7
69412 Eberbach

Tel.: 06271/5625

Stadtverwaltung Eberbach
Bauverwaltung
Herr Martin Völker
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach/Neckar		
Eing.	27. April 2011	
Abt.	601	uo

Eberbach, 25.04.2011

**Widerspruch gegen mögliche Erhebung von Erschließungskosten für das Grundstück
Flurstücknummer 5574 „Wolfsacker“ / Dauerkleingartengebiet**

Sehr geehrter Herr Völker,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 12.4.2011 zur Aufklärung über die eventuell anfallenden Kosten für die Anlieger im Bebauungsgebiet „Wolfsacker“.
Dauerkleingartengebiet oberhalb des Panoramarundweges.

In Ihrem Schreiben vom 12. April 2011 haben Sie mich darauf hingewiesen, dass das Grundstück mit der **Flurstücknummer 5574** über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden soll.

Dem widerspreche ich.

Das Grundstück Flurstücknummer 5574 ist heute schon über den Panoramarundweg erschlossen.

Die besondere Nutzung des Panoramarundweges durch den Wegfall der Straße am Friedhof, bezüglich der geplanten Friedhofserweiterung, erfolgt voraussichtlich ausschließlich durch städtische Schwerkraftfahrzeuge zur Instandhaltung des Ohrsbergturms und anderer städtischen Anlagen in diesem Bereich.

Das Grundstück Flurstücknummer 5574 ist heute schon über den Panoramarundweg erschlossen.

Aufgrund dieser Tatsache, dass für mich als Anlieger im Dauerkleingartengebiet kein weiterer Nutzen, als die Verlegung der Zufahrt zu städtischen Einrichtungen zu erkennen ist, widerspreche ich der Umverteilung der möglichen Erschließungskosten für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung am Panoramarundweg.

Mit freundlichen Grüßen
Lisa Weber

Lisa Weber

K a n z l e i H a a ß

Recht & Mediation



Anwaltskanzlei Haaß, Neckargasse 6, 69412 Eberbach-Pleutersbach

Stadtverwaltung Eberbach
Bauamt -Abt. 601 -
Herr Emig
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach/Neckar	
Eing.	27. April 2011
Abt.	601

Unser Zeichen
650/Sch/09 th/wg

Ihr Zeichen

Aktenzeichen Gericht

Datum
26.04.2011

T a n j a H a a ß

RECHTSANWÄLTIN

FACHANWÄLTIN FÜR
FAMILIENRECHT

MEDIATORIN

- FAMILIENRECHT
- ERBRECHT
- ALLG. ZIVILRECHT
- MEDIATION

Weber u.a. ./ Stadt Eberbach

- Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsacker“ -

Sehr geehrter Herr Emig,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanke ich mich für Ihre Mitteilung zu den möglichen Bauflächen hinsichtlich der Grundstücke Flst. Nr. 5914 und 5913.

Im Übrigen möchte ich nach erfolgter Einsichtnahme in den Plan, im Anschluss an unser Gespräch am 18.04.2011, nochmals seitens der von mir vertretenen Eigentümer der Flst.Nr. 5909 und 5912 sowie auch 5913 den Wunsch nach Ausweisung von Bauland zum Ausdruck bringen.

Ich verweise nochmals auf meine Ausführungen vom 10.08.2009. Die damaligen Ausführungen beanspruchen für die genannten Grundstücke auch in der jetzigen Planfassung weiterhin Gültigkeit.

Es ist erfreulich, dass die Flst.Nr. 5913 und 5914 teilweise, sowie das Flurstück 5914/1 vollständig als Bauland ausgewiesen werden sollen. Dies beseitigt für die übrigen Grundstücke jedoch nicht das Problem, dass diese weiterhin eingezwängt sein werden zwischen Wohnbebauung, Friedhofserweiterung und Wald.

Neckargasse 6
69412 Eberbach-Pl.

Telefon 06271/8068-30
Telefax 06271/8068-33

e-mail:
sekretariat@kanzlei-haass.de
Internet: www.kanzlei-haass.de

Steuer-Nr. 40235/34787

Bankverbindungen:

Postbank Karlsruhe
Kto. 616223-750
BLZ 660 100 75

Sparkasse Neckartal Odenwald
Kto. 4353470
BLZ 674 500 48

Mitgliedschaft
Arbeitsgemeinschaften
• Familienrecht
• Erbrecht
des DAV

Die im Planentwurf vorgesehene Nutzung als Gartenland ist in dieser Lage nicht mehr sinnvoll möglich, da sowohl auf den östlich angrenzenden Friedhof als auch auf die südwestlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden muss. Den unter heutigen Bedingungen hauptsächlichlichen Zweck eines Gartens, nämlich der Erholung zu dienen, können die Grundstücke unter diesen Bedingungen nur sehr eingeschränkt erfüllen.

Namens meiner Mandanten bitte ich daher um erneute Überprüfung, ob nicht eine ausreichende Erschließung des Gebiets auch dann gesichert werden kann, wenn auch die Grundstücke 5909, 5912 sowie der restlichen Teilflächen der Flurstücke 5913 und 5914 mit in die Wohnbebauung einbezogen werden.

Im Bereich der Kernstadt Eberbach stehen verhältnismäßig wenige Flächen noch für eine attraktive Wohnbebauung zur Verfügung. An der betroffenen Stelle wäre weder ein problematischer Eingriff in das Landschaftsbild noch sonst eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu befürchten. Vielmehr bleibt der gesamte obere Bereich des Ohrsbergs gerade von einer Bebauung frei; es handelt sich um eine Fläche, die sich ohnehin im bebauten Bereich zwischen Friedhof und zukünftiger Wohnbebauung befinden wird.

Es wäre daher zu wünschen, dass die berechtigten Begehren meiner Mandanten im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden. Grundsätzlich sollte man doch in Eberbach froh sein, wenn Einheimische bzw. der für die Heimat ihrer Familie verbundenen Grundstückseigentümer Bauwünsche haben und umsetzen möchten.

Die Nähe zur Friedhofserweiterung kann hier keine wesentliche Rolle spielen, wie bereits mit meinem Schreiben aus 2009 ausgeführt. Auch entsteht derzeit Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Friedhofs, z.B. im Bereich hinter der Gärtnerei Hildenbrand.

3

26.04.2011

Es kann nicht angehen, dass meine Mandanten hier im Vergleich schlechter gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

T. Haaß

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht