

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-346

Datum: 19.12.2016

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Anbau an bestehende Garage, Baugrundstück: Flst.Nr.: 8708, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Der Bau- und Umweltausschuss möge entscheiden, ob zu dem vorgelegten Antrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt wird.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der Beratungen sowie einer zuvor erfolgten Besichtigung im Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2009, sh. Beschlussvorlage Nr. 2008-254.

Zu dem Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Darauf folgend wurde der Bauantrag zurück genommen.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **3. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines mit Öffnungen versehenen geschlossenen Vorbaus sowie einer Zufahrt von der Scheffelstraße im Bereich der Garagenvorfläche neben dem Wendehammer in der Scheffelstraße.

Der Anbau soll mit einem Pultdach ausgeführt werden.

Der neuerlich vorliegende Antrag entspricht im Umfang dem seinerzeit vorgelegten Bauantrag.

#### **4. Städtebauliche Wertung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Scheffelstraße ist in Richtung zum alten Ortskern von Neckarwimmersbach durch eine inhomogene Bebauung geprägt. So ist die Talseite entlang des Teilbereiches der Scheffelstraße sowohl mit Einzelhäusern als auch mit Garagen sowie offenen Überdachungen bebaut.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird ein Vorbau vor dem baurechtlich als Garage genehmigten Gebäude beantragt. Der Grenzabstand der südlichen Außenwand zur vorhandenen Erschließungsanlage beträgt ca. 0,50 m.

Planungsrechtlich ergaben sich aus Sicht der Verwaltung damals verschiedene Ansätze, die die städtebauliche Wertung begründeten.

#### 1. Zweckbestimmung der genehmigten Garage

Garagen sind nach der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung (LBO) ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von, in der Regel, Kraftfahrzeugen. Darunter sind Räume zu verstehen, die auch tatsächlich diesen Zwecken dienen. Ein Garagengebäude ist insbesondere auch Gegenstand der Betrachtung in § 6 Abs. 1 LBO zu notwendigen Abstandsflächen in Sonderfällen.

Durch den beantragten geschlossenen Vorbau, mit der im Plan vorgesehenen Nutzung, könnten die dahinter liegenden Garagen teilweise nicht mehr entsprechend ihrer Genehmigung sowie der sich aus der LBO ergebenden Zweckbestimmung genutzt werden.

Eine Genehmigung des beantragten Vorhabens würde zulässige Garagennutzungen teilweise verhindern.

#### 2. Erschließung

Vor dem Baugrundstück wurde die Erschließungsanlage „Scheffelstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3 m und einem daran anschließenden Gehweg von ca. 1,50 m Breite endgültig hergestellt.

Bei einer Errichtung des geschlossenen Vorbaus kann nicht ohne weiteres ohne eine Inanspruchnahme des stark frequentierten Gehweges auf der gegenüberliegenden Seite problemlos in die bauliche Anlage zugefahren werden.

Dies gilt auch für die direkt angrenzende weitere Garage, deren Zufahrt ebenfalls erschwert wird.

Im Hinblick des durch den gegenüberliegenden ansässigen Kindergarten verursachten, erhöhten, fußläufigen Bring- und Abholverkehrs wäre eine gefahrlose Nutzung des Gehweges zumindest eingeschränkt, sh. Anlage Luftbild.

Aus Sicht der Stadt Eberbach ist die Zufahrt in den geschlossenen Vorbau bedingt durch die vorhandene Erschließungssituation problematisch.

An dieser Bewertung hat sich mit dem neuerlich gleichlautend vorgelegten Bauantrag nur unwesentlich etwas geändert.

#### 4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben zu dem beantragten Vorhaben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage keine Einwände erhoben.

**5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-5