

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-060

Datum: 08.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau und Umbauarbeiten im Gartenbereich
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9866/10 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	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

Der Bauantrag war bereits Gegenstand einer Besichtigung und anschließender Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2015, sh. Anlage Beschlussvorlage Nr. 2015-020.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Daraufhin 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 der An- und Umbau an der Talseite im Bereich des Untergeschosses des Wohnhauses sowie Umbauarbeiten im Bereich des Gartens zur Herstellung eines Schwimmbeckens.

Auf der Ebene Untergeschoss soll der an der Nordwestseite des Grundstückes ein Geschoss tiefer liegende Wintergarten in 2,78 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze angehoben werden und als ca. 6,25 m breiter Vorbau (Wintergarten) an den vorh. Flachdachanbau hergestellt werden. Daran soll sich eine offene überdachte Terrasse mit ca. 5,25 m Breite anschließen.

Damit soll eine Erweiterung in Fortsetzung des Flachdachanbaues im Untergeschoss um ca. 4,0 m (Maßangaben widersprüchlich) zur Talseite auf ca. 11,50 m der Gebäudebreite erfolgen.

Weiterhin soll an der Südostseite des Grundstückes ein Treppenabgang auf eine unter dem Untergeschoss liegende Geschosebene erfolgen.

Unmittelbar davor soll ein Schwimmteich errichtet werden, der sich gemäß Planung ca. 1,50 m über dem derzeitigen Geländeniveau auf der Ebene des Untergeschosses befinden soll. Zur Nordwestseite und zur Nordostseite soll eine Abböschung versehen werden.

Die gesamte Gebäudetiefe, ohne das Schwimmbecken, würde dann bis zu ca. 25,0 m betragen.

Die Arbeiten wurden durch den Antragsteller bereits teilweise ausgeführt, sh. Anlagen Fotos.

Gegenüber dem seinerzeit vorgelegten Bauantrag, sh, Anlage Beschlussvorlage Nr. 2015-020 erfolgte die Streichung der geschlossenen Überdachung sowie der Dachterrasse in dem darüber liegenden Erd- und Obergeschoss. Weiterhin sollen zur Nordwestseite und zur Nordostseite Abböschungen zur Reduzierung der Stützmauerhöhen vorgesehen werden.

Wiederum aber erfolgte bereits die Errichtung von Teilen eines Geschosses unter dem Untergeschoss entlang der Südostseite des Grundstückes, das den Überbauungsgrad des Grundstückes weiter erhöht.

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.

Die Art der baulichen Nutzung des bebauten Umfeldes ist mit Ausnahme eines im Kirchenweg befindlichen Büros ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seiner bestehenden Wohnnutzung und seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Die geplante Art der baulichen Nutzung mit einer Wohnnutzung wäre somit allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Umfeld des Vorhabens im Quartier Goethestraße / Kirchenweg / Scheffelstraße bewegt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,12 bis ca. 0,24. Die Bestands-GRZ bei dem Vorhaben beträgt bereits 0,41.

Bei Anrechnung des beantragten Anbaues an der Talseite würde sich die GRZ auf ca. 0,49 erhöhen.

Die GRZ überschreitet somit wesentlich den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Wert von 0,40.

Weiterhin werden durch die beantragte Baumaßnahme 3 Vollgeschosse gemäß BauNVO entstehen. Das bebaute Umfeld weist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf.

Das beantragte Vorhaben fügt sich damit in seiner Maßstäblichkeit nicht in das bebaute Umfeld ein.

Bereits bei Würdigung dieses Planungsparameters wäre aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Weiterhin wirkt sich die massive Bebauungsform des Wohnhauses als auch der Stützmauern sowie das Heranrücken auf die an der Talseite tiefer liegende Bebauung an der Goethestraße aus.

Die beantragte atypische Bebauung berührt somit auch das Gebot der Rücksichtnahme.

In der Gesamtbewertung fügt sich das beantragte Vorhaben in der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die städtebauliche Wertung zu dem jetzt neuerlich in ähnlicher Form vorgelegten Bauantrag hat sich gegenüber der seinerzeitigen Bewertung nicht geändert.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben zu dem beantragten Vorhaben folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Einwände erhoben:

- Es erfolgt der Einwand, dass in dem Lageplan die entlang der Scheffelstraße und der seitlichen Grundstücksgrenzen errichteten Garagen nicht dargestellt sind.
- Es erfolgt der Einwand, dass die gesetzlichen Abstandsflächen mit den Stützmauern und dem Schwimmbecken nicht eingehalten werden. Anhebung des Schwimmbeckens weit über das natürliche Gelände.
Weiterhin erfolgen keine Angaben zur Art der notwendigen Absturzsicherungen. Des Weiteren sind die natürlichen Geländelinien entlang der Grundstücksgrenzen missverständlich und nicht nachvollziehbar dargestellt. Darüber hinaus wird die Standsicherheit der in unterschiedlichen Materialien ausgeführten Stützmauern beanstandet.
- Es erfolgt der Einwand, dass die Inhalte des Bauantrages zu Nutzungen in den Planunterlagen nicht ersichtlich, sowie Gebäudegrundriss- und Ansichtszeichnungen nicht vorhanden sind.
- Es erfolgt der Einwand, dass die beantragte Verglasung, wie auch die bereits vorh. Verglasung zu einer Blendwirkung im Garten- und Terrassenbereich führt, die sich mit dem beantragten Anbau noch verstärken würde.

Anmerkung:

Es wird festgestellt, dass die Einwände bauordnungsrechtliche Belange berühren, die dem Baurechtsamt zur Kenntnis und Prüfung vorgelegt werden.

- Es erfolgt der Einwand, dass sich die beantragte Überbauung sowie bez. der Bautiefe nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Dies verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Anmerkung:

Es erfolgt der Hinweis, dass die Einwände planungsrechtliche Belange berühren. Die planungsrechtliche Bewertung ist unter Pkt. 4 der Beschlussvorlage dargestellt.

6. Hinweise

- Nach Prüfung der Verwaltung ist der vorgelegte Antrag durch die fehlende Grundrissdarstellung der Geschossebene unter dem Untergeschoss mit der Darstellung der Nutzungen sowie durch Schnittzeichnungen zu ergänzen.

- Der Antragsteller wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.
- Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlagen 1-6: Bauantrag
Anlagen 7-8: Fotos Bestandssituation
Anlage 9: Beschlussvorlage 2015-020