

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-133

Datum: 22.05.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten,
Baugrundstück: Flst.Nr. 4186 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Ausnahmen und Befreiungen erteilt:

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichende Gebäudestellung Haus 2_2.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Ausführung des Daches als Flachdach.
- Ausführung von Stellplatzüberdachungen, von der Zufahrtsstraße aus gesehen, außerhalb der hinteren Baugrenze.

2. Von Seitens der Stadt Eberbach ergehen die folgenden Hinweise:

- Es ist der Nachweis zu führen, dass die Dachgeschosse kein Vollgeschoss gemäß der bauordnungsrechtlichen Regelungen der Landesbauordnung darstellen.
- Zu dem Vorhaben ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Lichtgut Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten (WE) zwischen der Alten Dielbacher Straße und dem Holderbach im Bereich eines vormals zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Anwesens.

So sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser, Haus1 mit 5 WE sowie Haus 2_1 und 2_2 mit 15 WE, mit dann insgesamt 20 WE errichtet werden.

- Haus 1

Im Erdgeschoss sollen neben dem Hauszugang die Nebenräume sowie 11 überdachte Kfz-Stellplätze sowie die Fahrrad-Stellplätze hergestellt werden.

Südwestlich angrenzend soll die Abstellfläche für Müllgefäße angeordnet werden.

In dem darüber liegenden Obergeschoss und Dachgeschoss sollen 5 WE hergestellt werden.

- Haus 2_1 und 2_2

Das Mehrfamilienwohnhaus soll an der Nordostseite mit 2 Hauszugängen erschlossen werden.

Im Erdgeschoss sollen die Nebenräume sowie 5 WE vorgesehen werden. An der Nordwestseite sollen 5 überdachte Stellplätze sowie eine Garage hergestellt werden.

In dem darüber liegenden Obergeschoss und Dachgeschoss sollen im Haus 2_1- 7 WE und in Haus 2_2- 8 WE hergestellt werden.

Als Dachformen sollen Flachdächer ausgeführt werden. Diese sollen als extensiv bepflanzte Gründächer hergestellt werden.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über den vorhandenen Stichweg von der Alten Dielbacher Straße her. Die private Verkehrsfläche würde sich bis an die Gebäudenordseite von Haus 2_2 erstrecken.

Die Stellplätze sowie die überdachten Stellplätze sollen im Randbereich der ausgewiesenen Baufläche im Übergang zur privaten Grünfläche ausgeführt werden. Insgesamt sollen 30 Stellplätze hergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Anzahl notwendiger Stellplätze getroffen.

Zuvor sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen werden.

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 wird die Ausnahme zur abweichenden Gebäudestellung von Haus 2_2. Die Ausnahme für die abweichende Gebäudestellung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen und zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Beantragt wird die Befreiung zur Ausführung der Dachform Flachdach, zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach.

Die beantragte Dachform von Flachdächern zeigt sich mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

Beantragt wird die Befreiung zur Anordnung der Stellplatzüberdachungen Im Randbereich der Baufläche zur ausgewiesenen Privaten Grünfläche und somit die die hintere Baugrenze um bis zu ca. 9,0 m überschritten wird.

Grundsätzlich sind Stellplätze im Bereich der ausgewiesenen Baufläche zulässig. Punktuell sollen bis zu 3 Stellplatzflächen überdacht werden. Insgesamt sollen 11 Stellplätze überdacht werden.

Hinsichtlich der Gliederung der Parkierungsanlage ist die erforderliche Befreiung städtebaulich verträglich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,30 entspricht dem festgesetzten Maß zulässigen Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,40.

Nach grober Prüfung liegen die Dachgeschosse im Grenzbereich eins gemäß Landesbauordnung anrechenbaren Vollgeschosses.

Es ist deshalb der Nachweis vorzulegen, dass die Dachgeschosse bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse darstellen.

Entsprechend wurde der Hinweis in der Beschlussvorlage aufgenommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet für den Grundstücksteil im Bereich der Privaten Grünfläche Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie im Bereich der Bauflächen Festsetzungen bezüglich von landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens ist hierüber ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Entsprechend wurde der Hinweis in der Beschlussvorlage aufgenommen.

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

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

5. Grundstücksneuordnung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verläuft entlang des Holderbaches der Hauptsammler Holderbach. Weiterhin ist ein Gewässerrandstreifen mit 8,0 m Breite festgesetzt.

Bezüglich des Erwerbes von Grundstücksteilflächen befindet sich die Verwaltung in Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer.

6. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-16