

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-252

Datum: 09.11.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines terrassierten Doppelhauses mit 6 Wohneinheiten
Baugrundstück: Flst.Nrn. 8277 und 8278 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	28.11.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die Antragsteller haben sich durch den Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Eberbach für die Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschluss, Straßenherstellung, Müllabfuhr, Räum- und Streupflicht) bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage zu verpflichten.
3. Zu dem Vorhaben ist hinsichtlich der Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, welche als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
4. Der Eigentümer der Baugrundstücke Flst.Nrn. 8277 und 8278 hat mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten der angrenzenden Waldflächen abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.
5. Es ist der Nachweis vorzulegen, dass das Erdgeschoss bauordnungsrechtlich kein 3. anrechenbares Vollgeschoss darstellt.
6. Eine Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird befürwortet.
7. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 06.05.2021. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, unter anderem aufgrund der optischen Wirkung des Bauvorhabens, nicht erteilt. Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen vorgelegt, insbesondere die bisweilen durchgängige Fassade wurde mittig unterbrochen, um das Einfügen in die umliegende Bebauung sicherstellen zu können.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 49 „Itterberg“-Parallelweg und ist im Übrigen nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich, zu beurteilen.

Gemäß der Beurteilung des Baurechtsamtes Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist der Baufluchtenplan aus dem Jahr 1928 als funktionslos einzustufen, da die Einhaltung der im Plan festgesetzten Baufluchten durch eine abweichende Straßenführung verhindert wird.

3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines terrassierten Doppelhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Im Untergeschoss ist die Errichtung von 6 Garagen sowie der Technik- und Funktionsräume geplant. In den darüber liegenden Geschossen sollen je zwei Wohneinheiten errichtet werden. Als Dachform die Ausführung eines Flachdaches vorgesehen.

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.

Das bebaute Umfeld entlang der Straße „Am Itterberg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Entlang der Straße grenzen ausschließlich Wohngebäude sowie Wochenendhäuser an. Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Wohnhaus entspricht somit der vorhandenen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Umfang der nordöstlich bestehenden terrassierten Wohnbebauung. Diese weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu ca. 0,29 auf. Die beantragte GRZ beträgt hingegen nur ca. 0,20 und liegt nach § 17 BauNVO noch deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze von 0,40.

Das Vorhaben soll mit zwei Vollgeschossen (Obergeschoss und Dachgeschoss) ausgeführt werden.

Der Nachweis hierzu ist vorzulegen. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

Die umliegenden Wohnhäuser des bebauten Umfelds weisen überwiegend zwei

Vollgeschosse auf.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der beantragten GRZ sowie den beantragten 2 Vollgeschossen entspricht somit der umgebenden Bebauung.

Die Bauweise der näheren Umgebung mit einer Einzelhausbebauung wird durchgängig in der offenen Bauweise geprägt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Das beantragte Doppelhaus entspricht in der Maßstäblichkeit den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Der geplante Baukörper zeigt sich als eine verträgliche Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes der Terrassenhausbebauung am Itterberg. Mit der Bebauung des Grundstücks wird eine der letzten Baulücken entlang des vorliegenden Weges geschlossen.

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

5. Erschließung

Die Erschließungsanlage der ausgebauten Straße „Am Itterberg“ endet derzeit an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 8275 und führt im Anschluss als nicht ausgebauter Weg weiter, welcher sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in der Erschließungsanlage „Am Itterberg“. Seitens der Stadtwerke sowie der Tiefbauabteilung bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Anschlusses des geplanten Wohnhauses.

Mit dem Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Antragsteller, die erforderlichen Erschließungsanlagen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Baugrundstückes nach Maßgabe des Vertrages selbst herzustellen oder durch die Stadt Eberbach auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

8. Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO)

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Die Stadtförsterei wurde hierzu um Stellungnahme gebeten.

Eine Unterschreitung des einzuhaltenden Waldabstandes wird aus Sicht der Stadtförsterei kritisch gesehen. Die Verkehrssicherungspflicht muss durch den Waldeigentümer wahrgenommen werden. Hierzu müssen die Waldränder regelmäßig überprüft, Gefahrenquellen müssen beseitigt und alle Maßnahmen dokumentiert werden. Hinzu kommen zusätzliche Kontrollen nach markanten Wetterereignissen sowie vor Ort Termine mit den Waldrandanwohnern.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Steine vom Oberhang in das Baugrundstück einrollen, wie dies bereits in Vergleichsfällen geschah.

Oberhalb der nordöstlich gelegenen Terrassenhausbebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 8272 wurde daher eine Doppelleitplanke am Waldrand angebracht, um Beschädigungen durch Steinschlag zu verhindern. Aufgrund einer davon abweichenden Grenzlage und topographischen Lage der Baugrundstücke des Antragstellers, ist dies in vorliegendem Fall jedoch nicht möglich.

9. Kostenersatz

Bei der Regelung durch die Abgabe einer „Haftungsverzichtserklärung“ verzichten die Gebäudeeigentümer gegenüber der Stadt auf Ersatzansprüche im Schadensfall, die

durch forstwirtschaftliche Maßnahmen oder durch Wind-, Schnee oder Eisbruch verursacht sind. Nichtsdestotrotz verbleiben beim Wald- bzw. Baumeigentümer die Aufwendungen für die Verkehrssicherungspflicht (regelmäßige Kontrollen, Dokumentation, Gefahrenbeseitigung).

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens innerhalb des Waldabstandes ergibt sich, wie bereits erläutert, die Pflicht dafür Sorge zu tragen den angrenzenden Wald ggf. mit einem erhöhten Pflegeaufwand entsprechend zu bewirtschaften. Sollte bei einer regelmäßigen Prüfung des dort angrenzenden Waldes die Notwendigkeit bestehen, Bäume zu entnehmen, Rückschnitte zu tätigen oder weitere Maßnahmen vorzunehmen, welche der Sicherheit des geplanten Mehrfamilienhauses dienen, hat der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 8277 und 8278 der Gemarkung Eberbach für sich und seine Rechtsnachfolger die Kosten für die Unterhaltung zu übernehmen. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6