

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2015-020

Datum: 21.01.2015

Beschlussvorlage Bauvorhaben**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.02.2015	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes „In der Hau“ und ist nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Der einfache Bebauungsplan setzt zur Straßenseite im Abstand von 4,50 m eine Baulinie fest sowie die maßgebende Anzahl von 2 Vollgeschossen.

Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Erweiterung des Wohnhauses an der Talseite sowie soll daran anschließend ein Schwimmbecken errichtet werden.

Auf der untersten Geschossebene soll neben einem best. Vorbau ein Kellerraum mit ca. 4,0 m Breite errichtet werden mit dem direkt davorliegenden geplanten Schwimmbecken. Das Schwimmbecken mit Abständen von 1,10 m bis 2,80 m zu den Grundstücksgrenzen wird durch bereits entlang der Grundstücksgrenzen errichtete Stützmauern bis zu 3,0 m Höhe begrenzt.

Auf der Ebene Untergeschoss soll der an der Nordwestseite des Grundstückes liegende best. Pultdachanbau ab der Giebelseite angehoben werden. Damit soll eine Erweiterung in Fortsetzung des Flachdachanbaues um ca. 3,50 m zur Talseite auf der gesamten Gebäudebreite erfolgen.

Auf den Ebenen Erdgeschoss und Obergeschoss soll auf der gesamten Gebäudebreite und in Verlängerung des Daches eine Holz- und Glaskonstruktion mit 7,16 m zur Talseite errichtet werden.

Im Erdgeschoss soll zur südöstlichen Grundstückseite eine Terrasse hergestellt werden.

Die gesamte Gebäudetiefe, ohne dem Schwimmbecken, würde dann bis zu ca. 24,0 m betragen.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

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. 0,47 erhöhen.

Die GRZ überschreitet somit wesentlich den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Wert mit 0,4.

Weiterhin werden durch die beantragte Baumaßnahme 3 Vollgeschosse gemäß BauNVO entstehen. Das bebaute Umfeld weist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf sowie sind in dem einfachen Bebauungsplan 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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.

Die Bauweise in dem Quartier ist überwiegend als Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise geprägt.

Im Verlauf der Gebäudezeile entlang des Kirchenweges sowie der Scheffelstraße zeigt sich die Gebäudeabwicklung derzeit verträglich.

Dies ändert sich jedoch mit der an der Talseite beantragten Holz- und Glaskonstruktion am best. Wohnhaus mit dann einer Gebäudetiefe von ca. 21,0 m, unter Berücksichtigung des Vorbaues als Hauszugang bis zu ca. 24,0 m.

Die dann entstehenden zusätzlichen Giebelwandflächen sowie die beantragten Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen führen zu einer erdrückenden Wirkung zur seitlich angrenzenden Wohnbebauung.

Weiterhin wirkt sich die massive Bauweise des Wohnhauses als auch der Stützmauern 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.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben nicht zu erteilen.

4. Nachbaranhörung

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 sowie der Überbauungsgrad im schriftlichen Teil des Lageplanes fehlt.
- Es erfolgt der Einwand, dass die gesetzlichen Abstandsflächen mit den Stützmauern und dem Schwimmbecken nicht eingehalten werden. Weiterhin erfolgen keine Angaben zur Art der notwendigen Absturzsicherungen. Des Weiteren sind die natürliche 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 Gebäudeansichtszeichnungen 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 umfangreichen 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 Bebauung 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. 3 der Beschlussvorlage dargestellt.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: 1-8

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde

Muthstraße 4
74889 Sinsheim

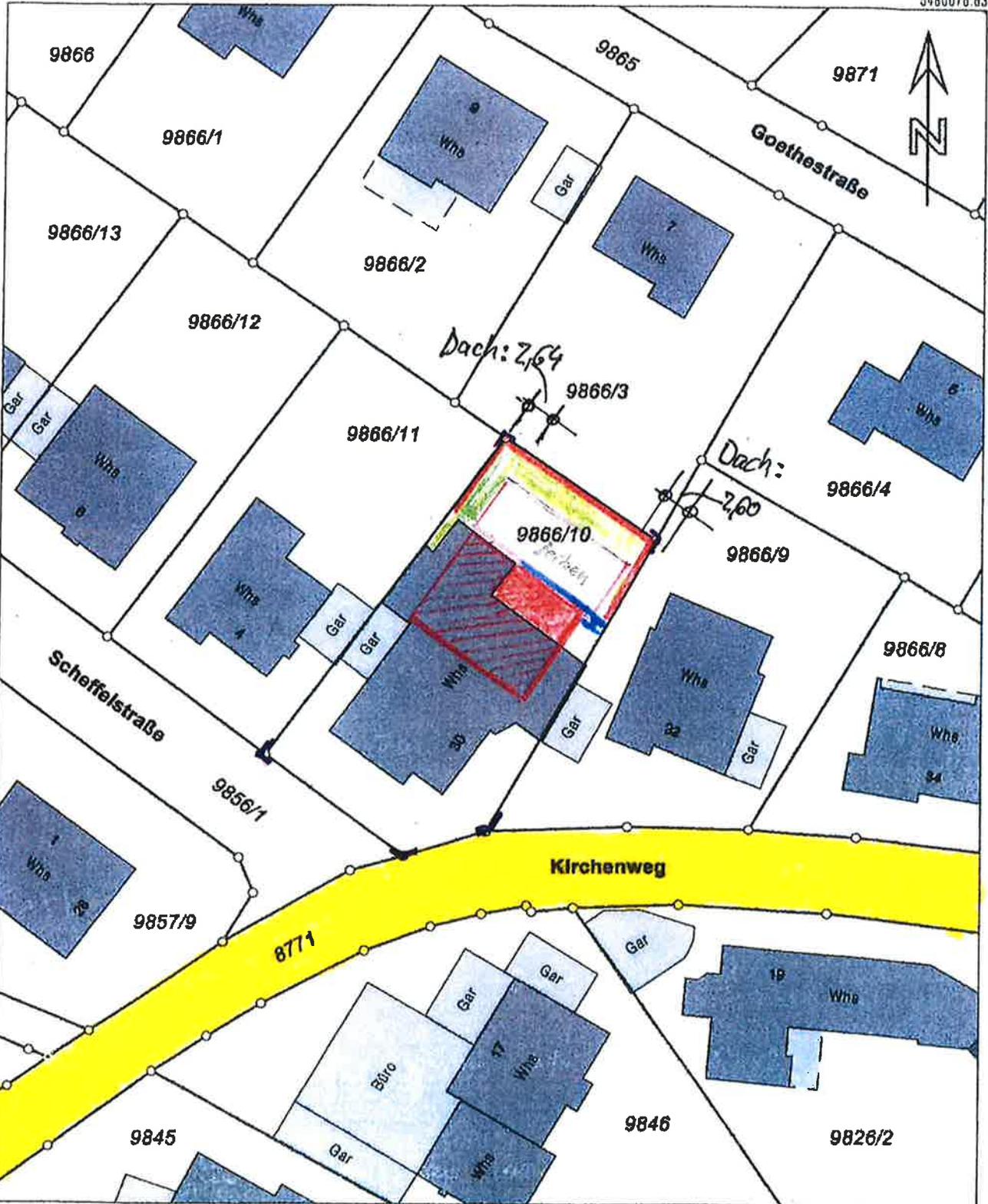
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 14.11.2014

Flurstück: 9866/10
Flur: ---
Gemarkung: Eberbach

Gemeinde: Eberbach
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis
Regierungsbezirk: Karlsruhe



5479973.13

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungs-
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GGI. S. 459, 609),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GGI. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger
nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für
andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

-Dachentwässerung in Kanalrinne

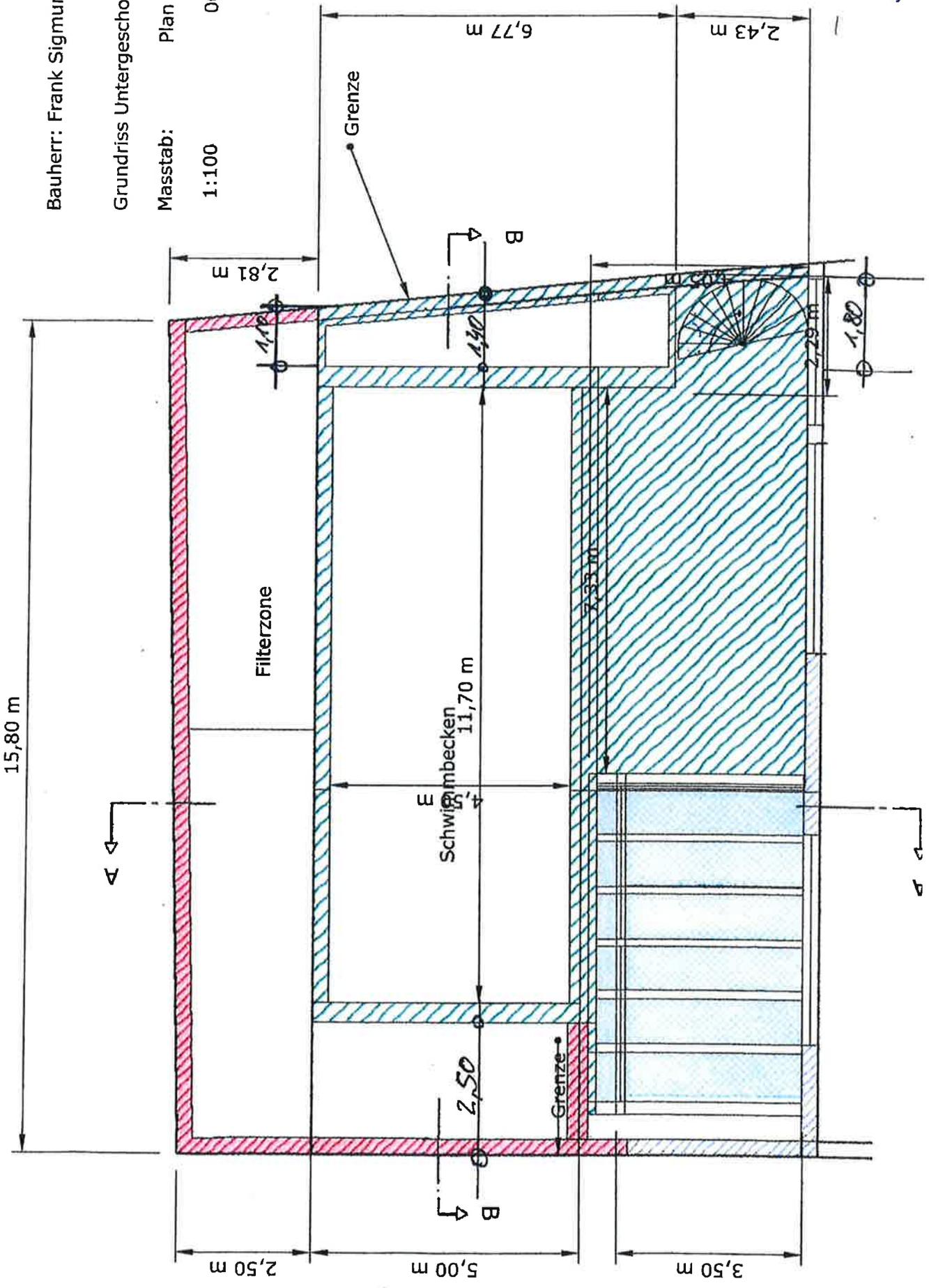
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschl. Überdachung, Dachterrasse,
Anbau eines Kellerraums

Bauherr: Frank Sigmund

Grundriss Untergeschoss :

Masstab: Plan Nr:

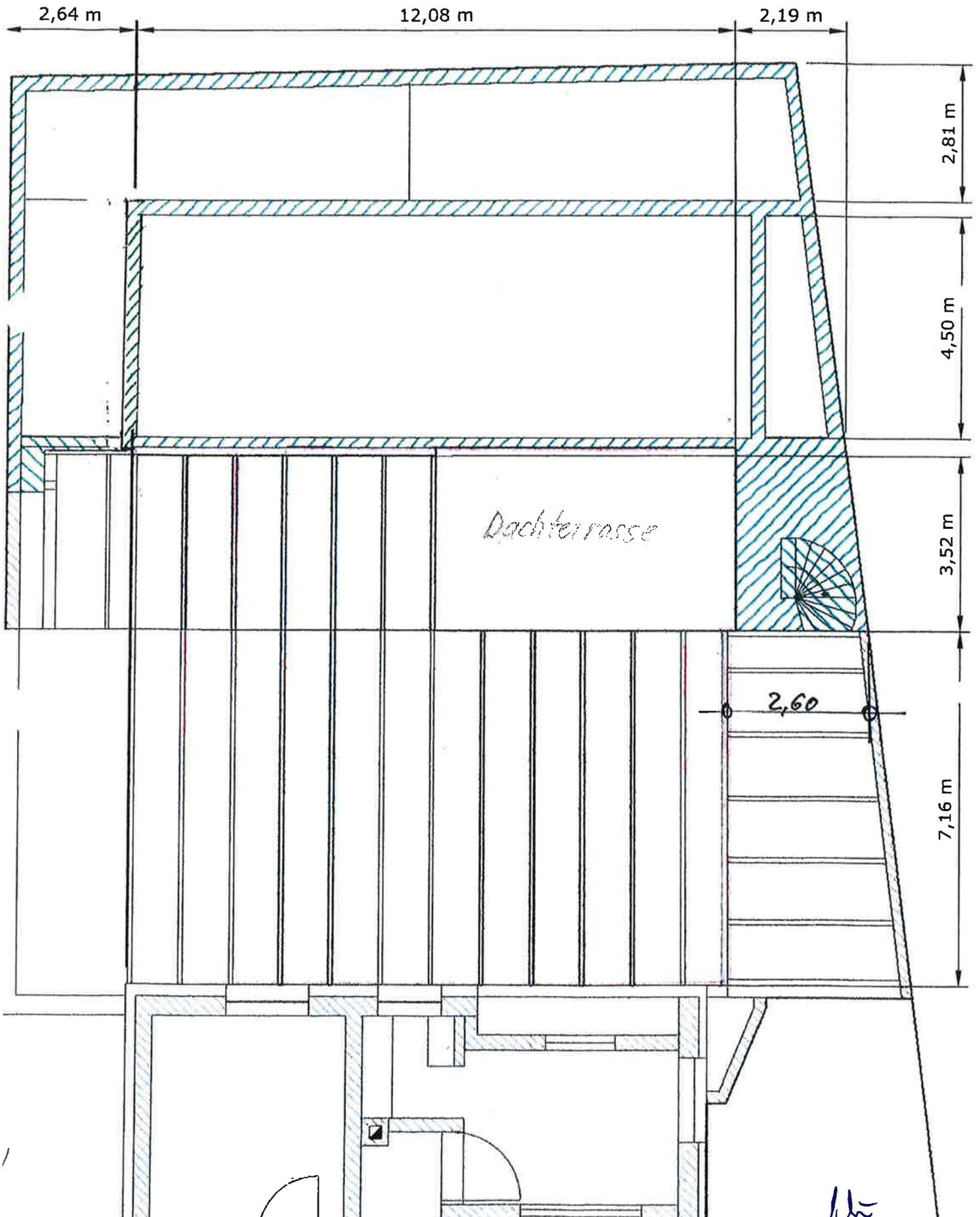
1:100 001



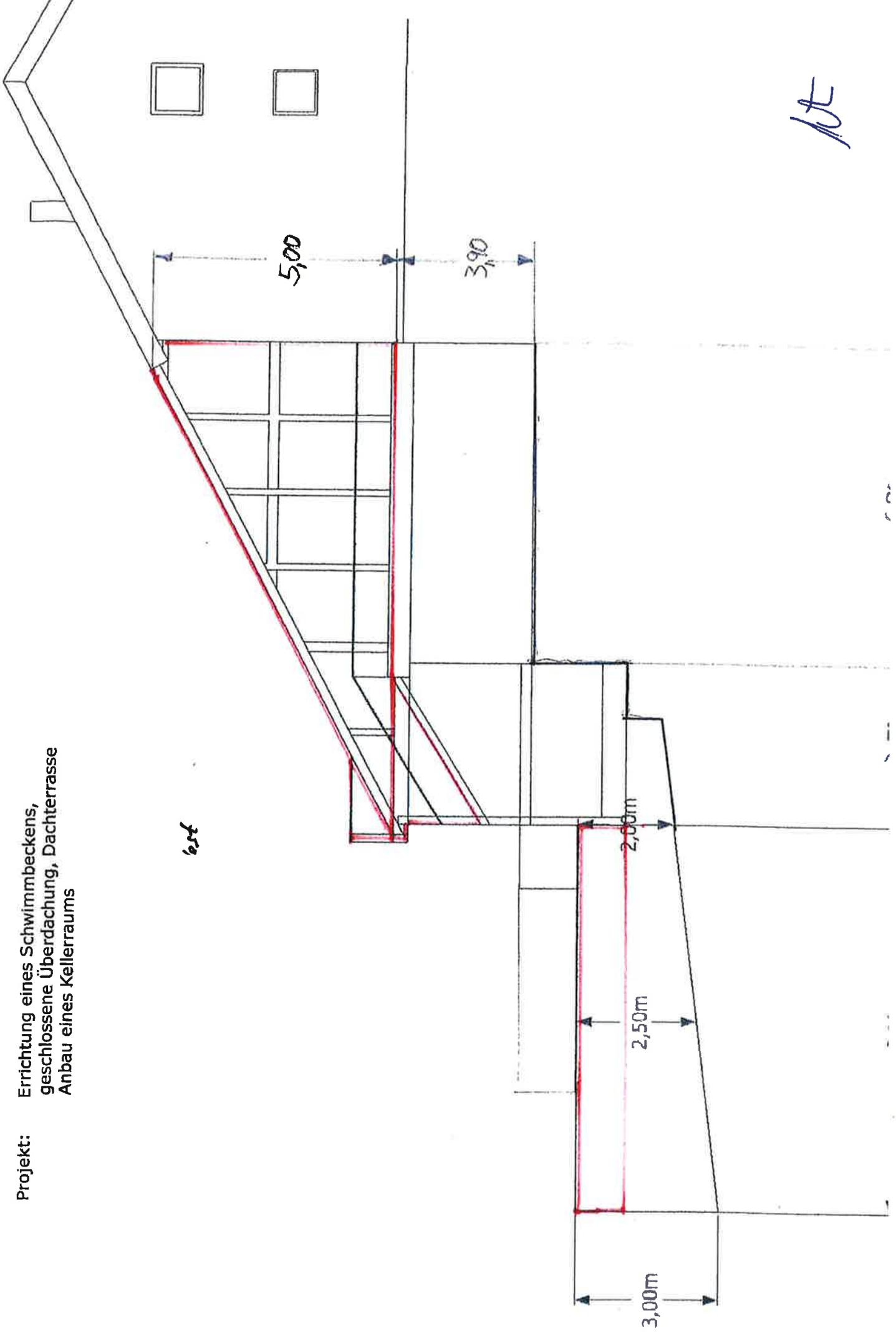
10/2

Masstab: 1:100

Plan Nr: 001/2



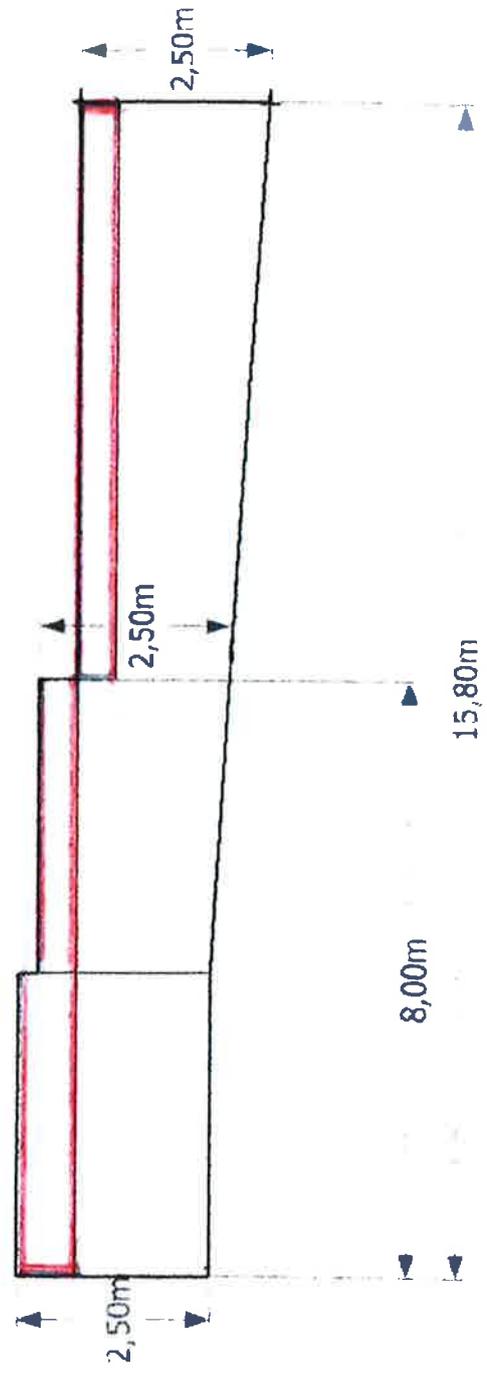
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse
Anbau eines Kellerraums



JTE

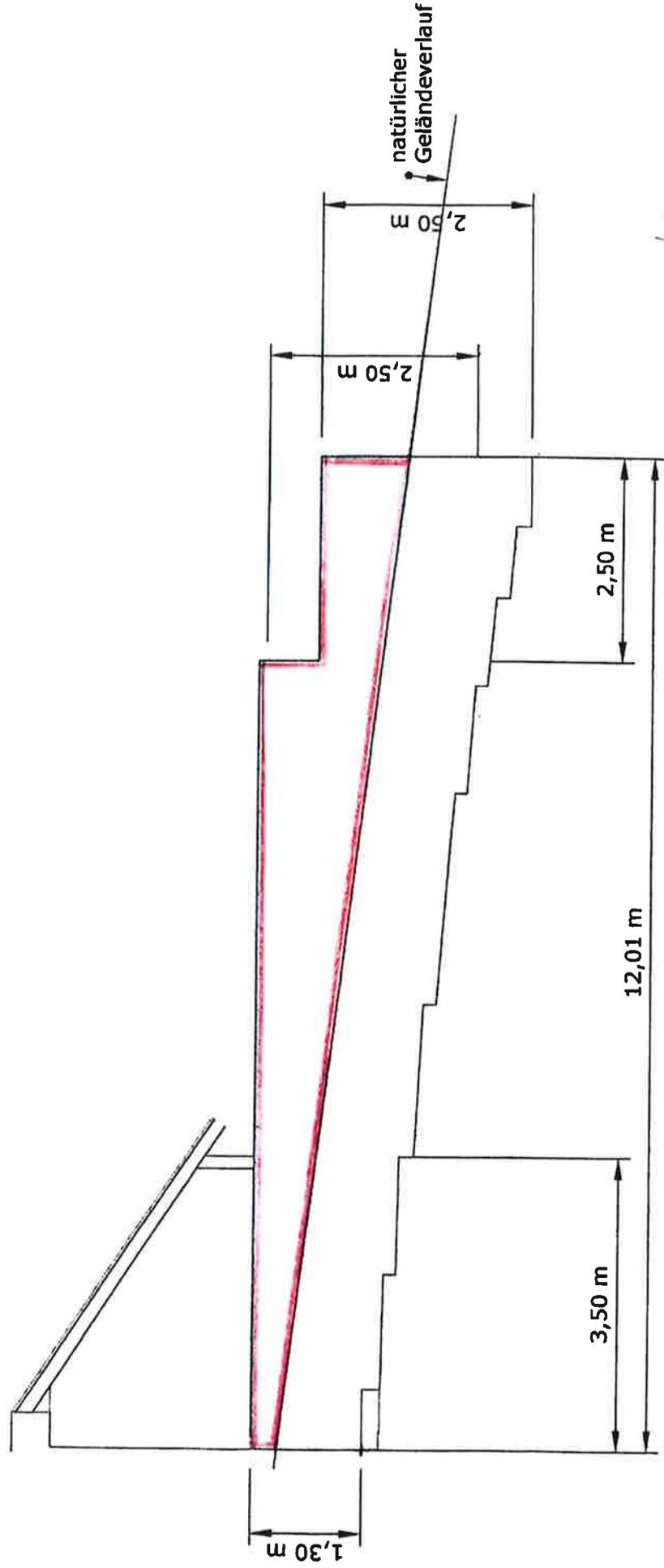
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse.
Anbau eines Kellerraums

1



! ut

Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse,
Anbau eines Kellerraums

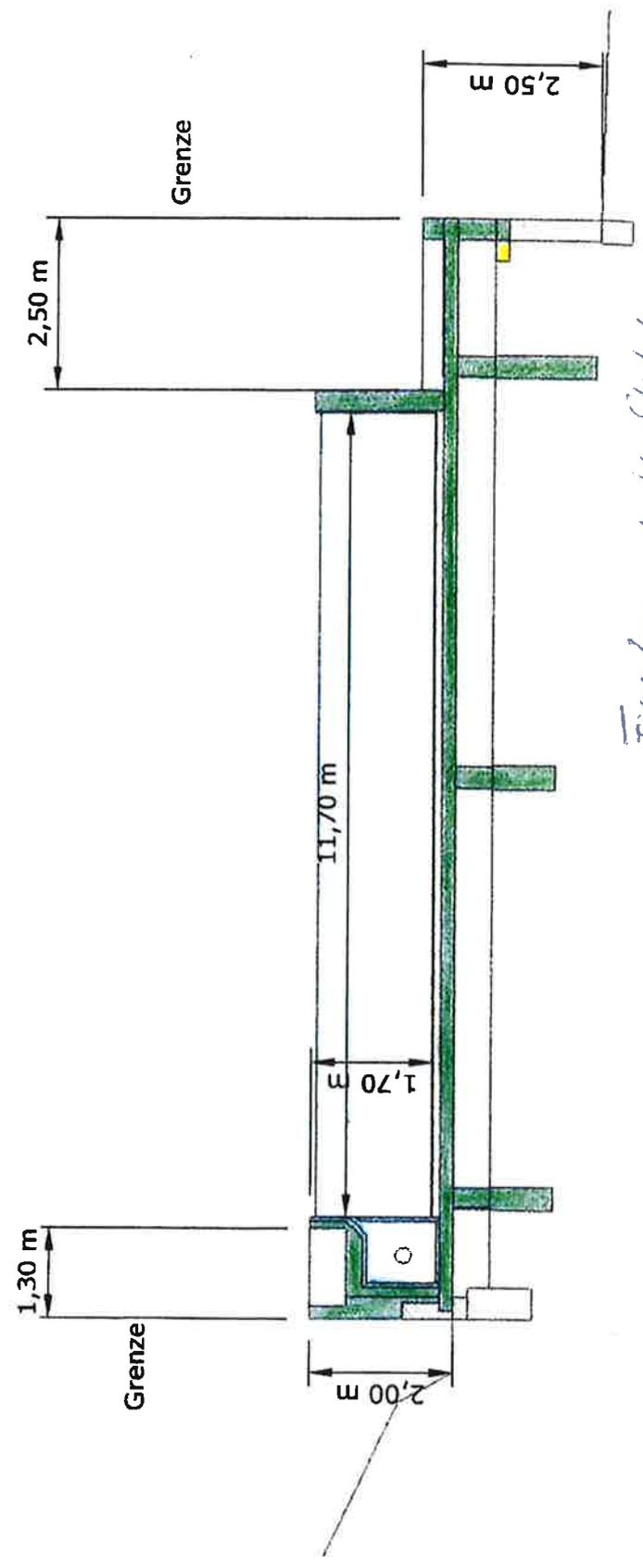


1/25

Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens mit Filterzone (Naturpool), Anbau eines Kellerraums

Bestandteil: 1

r: 3



Tranchement de Statik

Atc