

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**
am **Montag, 03.04.2017, 18:30 Uhr**
im **Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Bauantrag: Anbau und Umbauarbeiten im Gartenbereich
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9866/10 Gemarkung Eberbach
- TOP 2 Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Restaurant in Büroräume,
Baugrundstück: Flst.- Nr. 6524/25, Gemarkung Eberbach
- TOP 3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und
Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 7031, Gemarkung Eberbach
- TOP 4 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wohnraums in eine gewerbliche Nutzung,
Baugrundstück: Flst.Nr. 6010/8 der Gemarkung Eberbach
- TOP 5 Bauantrag: Neubau Wohn- und Geschäftshaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 286 Gemarkung Eberbach
- TOP 6 Bauvoranfrage: Abbruch bestehendes Gebäude, Neubau Wohn- und
Geschäftshaus, Baugrundstück: Flst.Nr. 1121, Neuer Markt 4, Gemarkung
Eberbach
- TOP 7 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister


Peter Reichert

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 Geschossebene 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

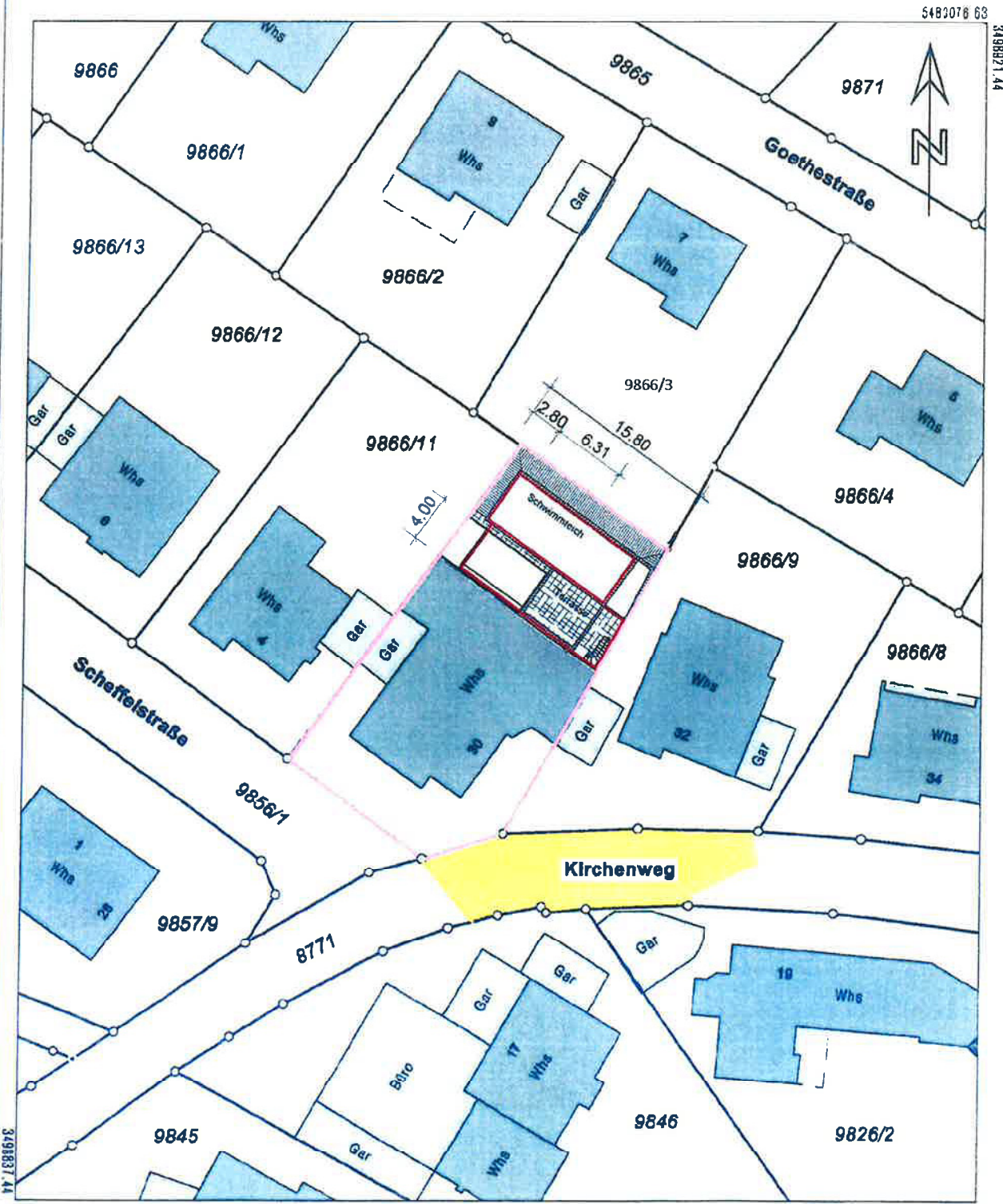
Anlage/n:

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

<p>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1 : 500 Erstellt am 14.11.2014</p>
---	--

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

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

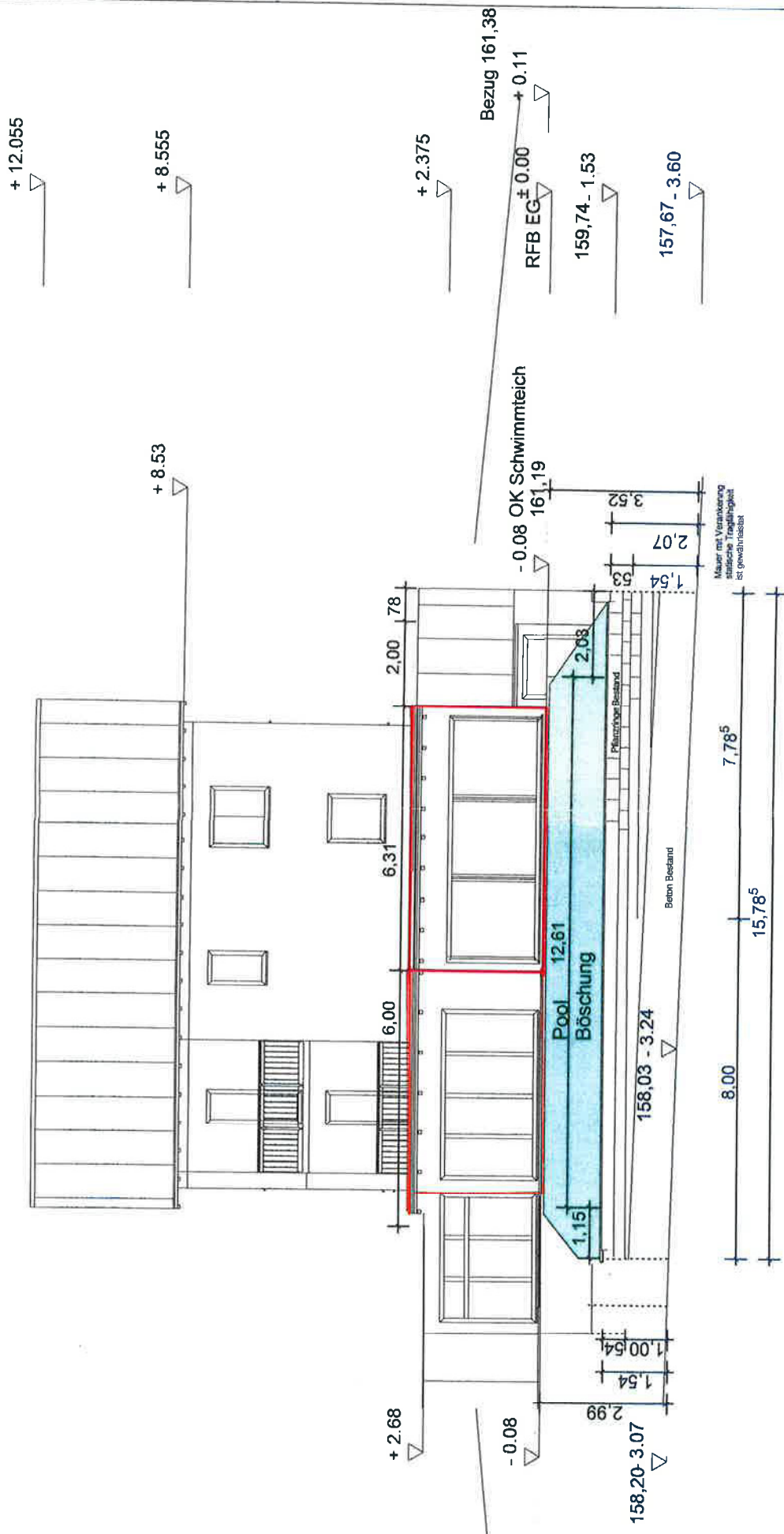


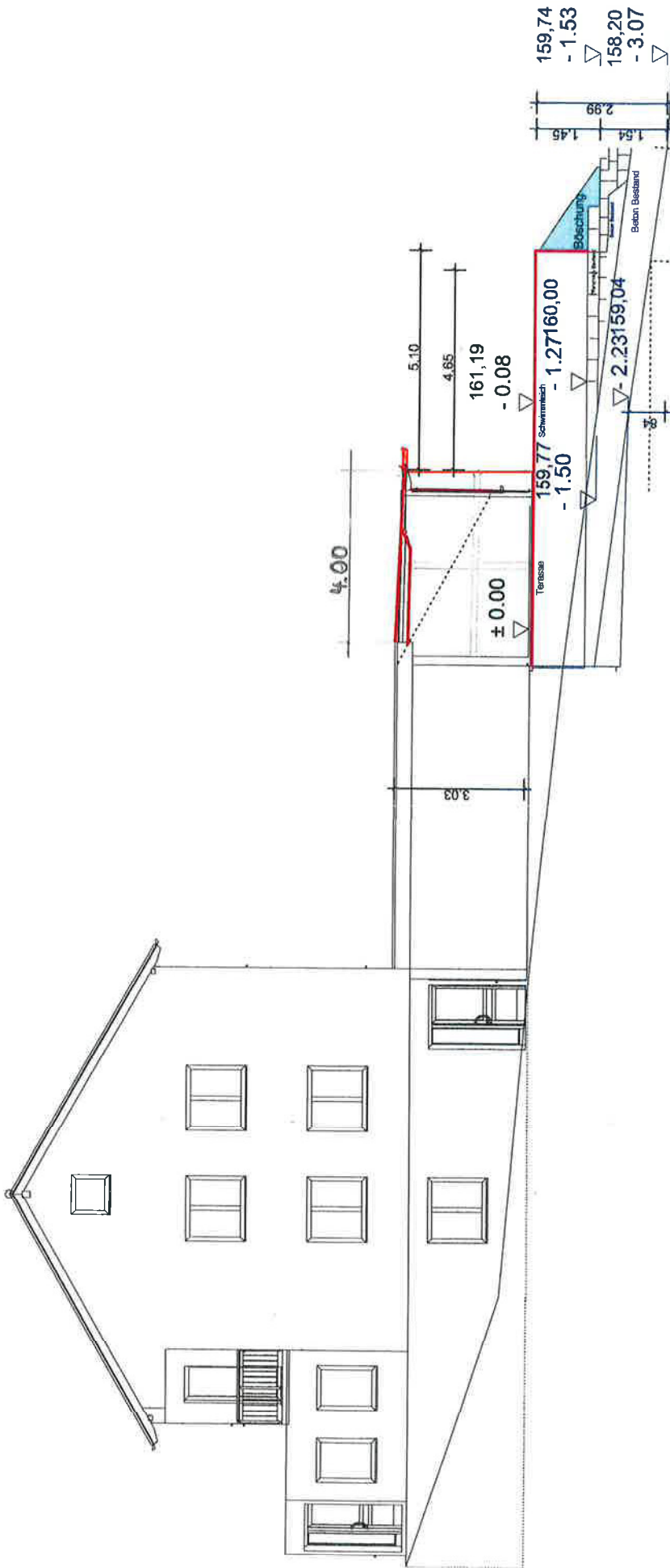
5479973.13
 Maßstab 1:500 Me:er

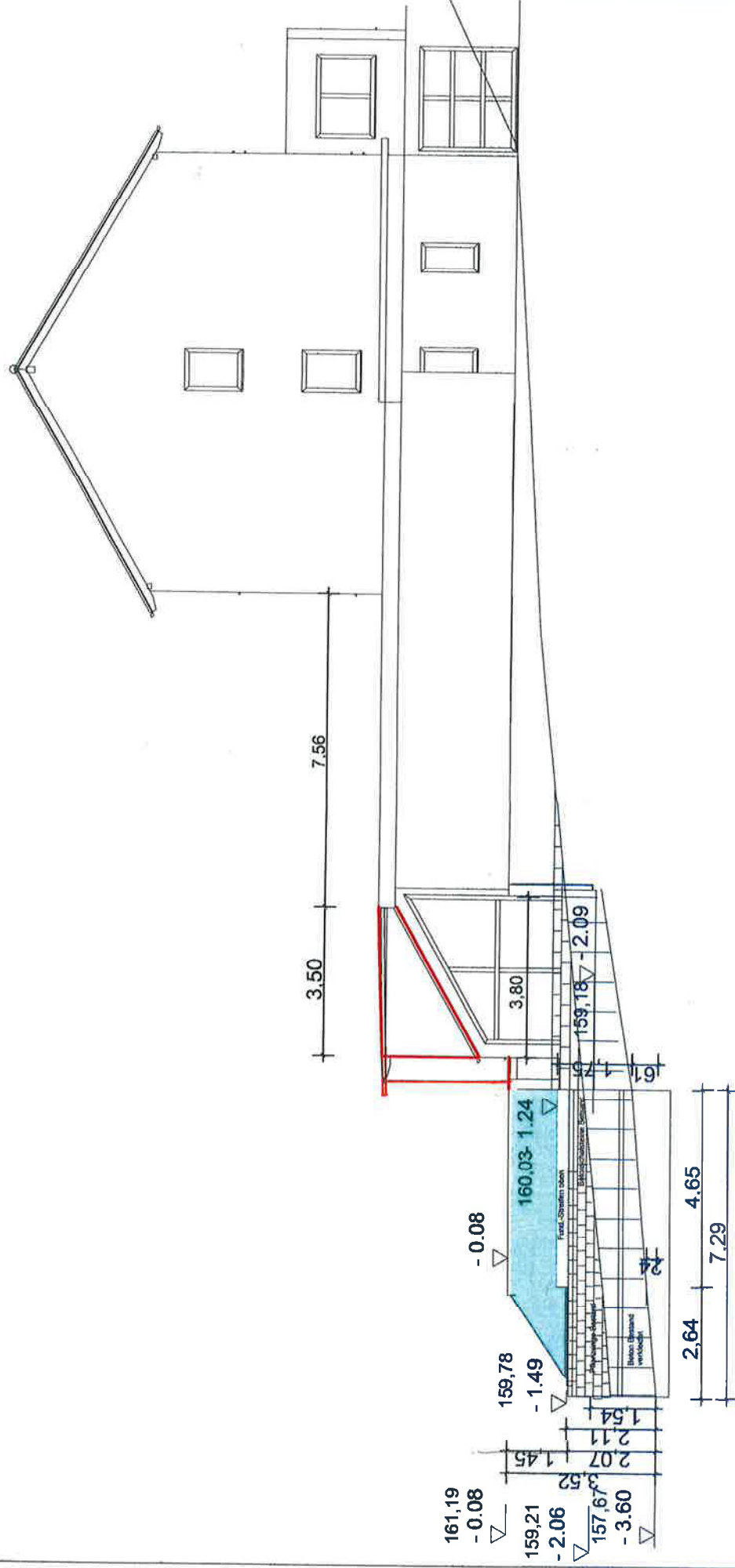
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungs-
 verbehalt nach § 2 Abs 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (BGBl. S. 469, 502),
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (BGBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger
 nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für
 andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

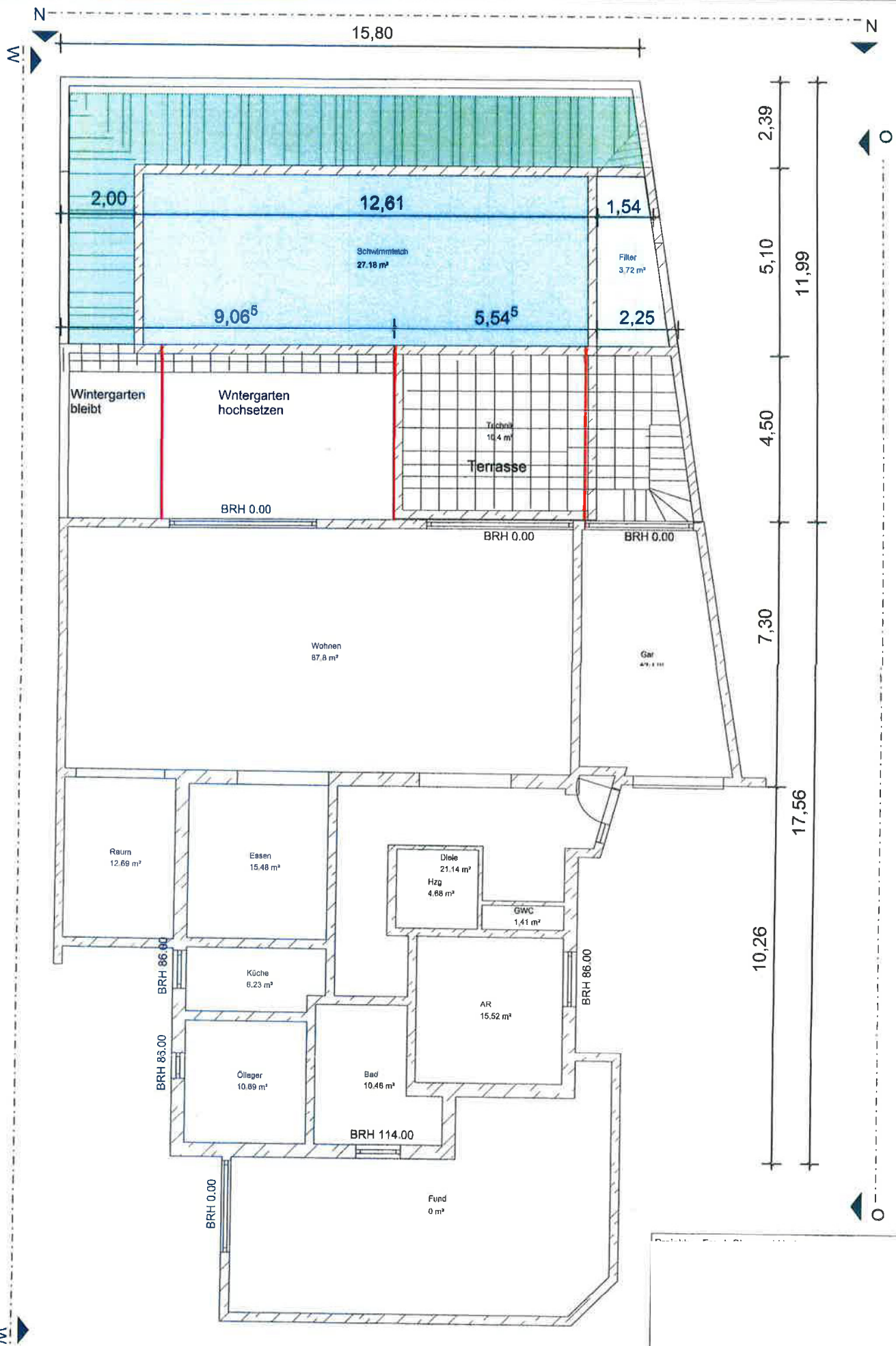
Lageplan 14.12.16

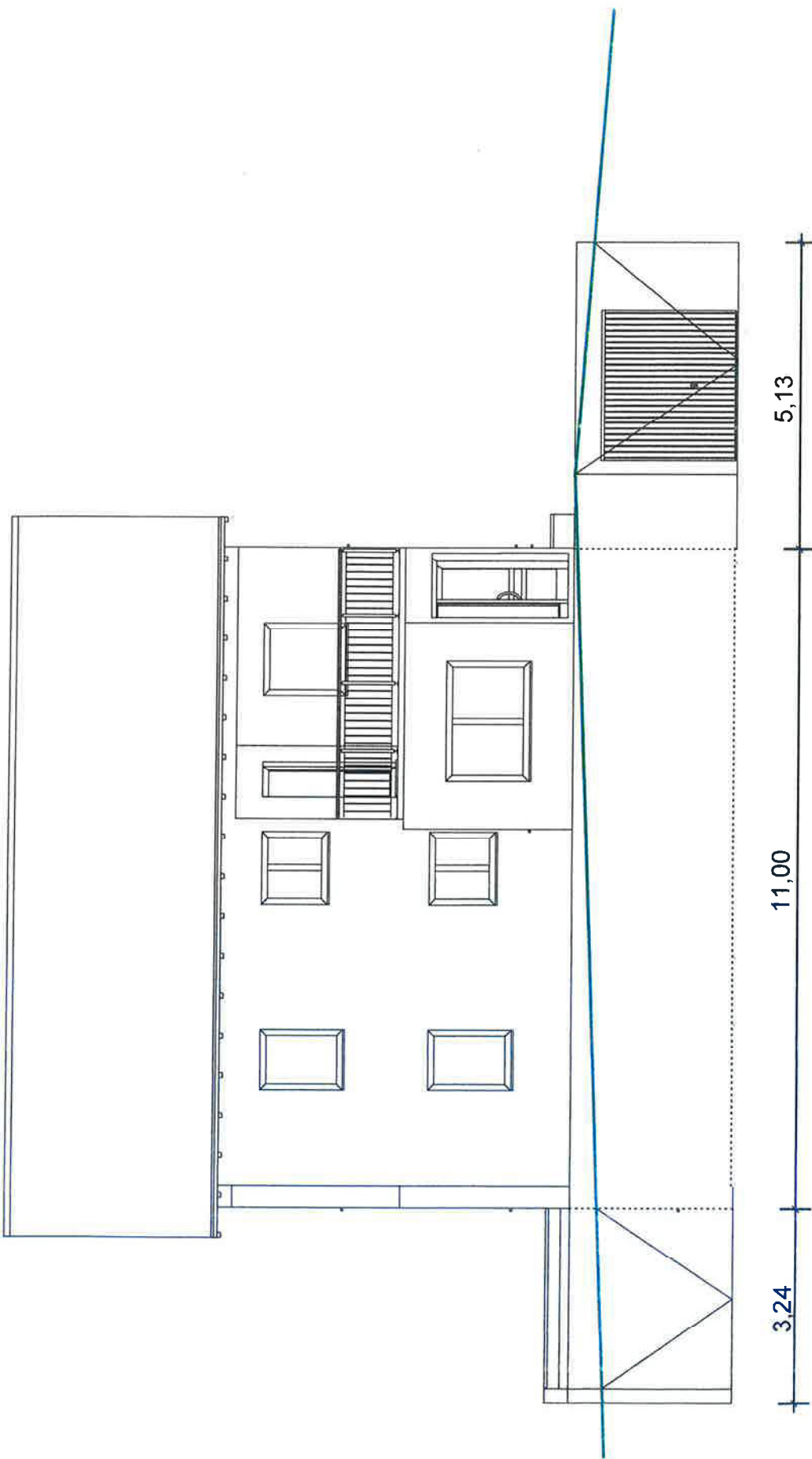
terreure
ford

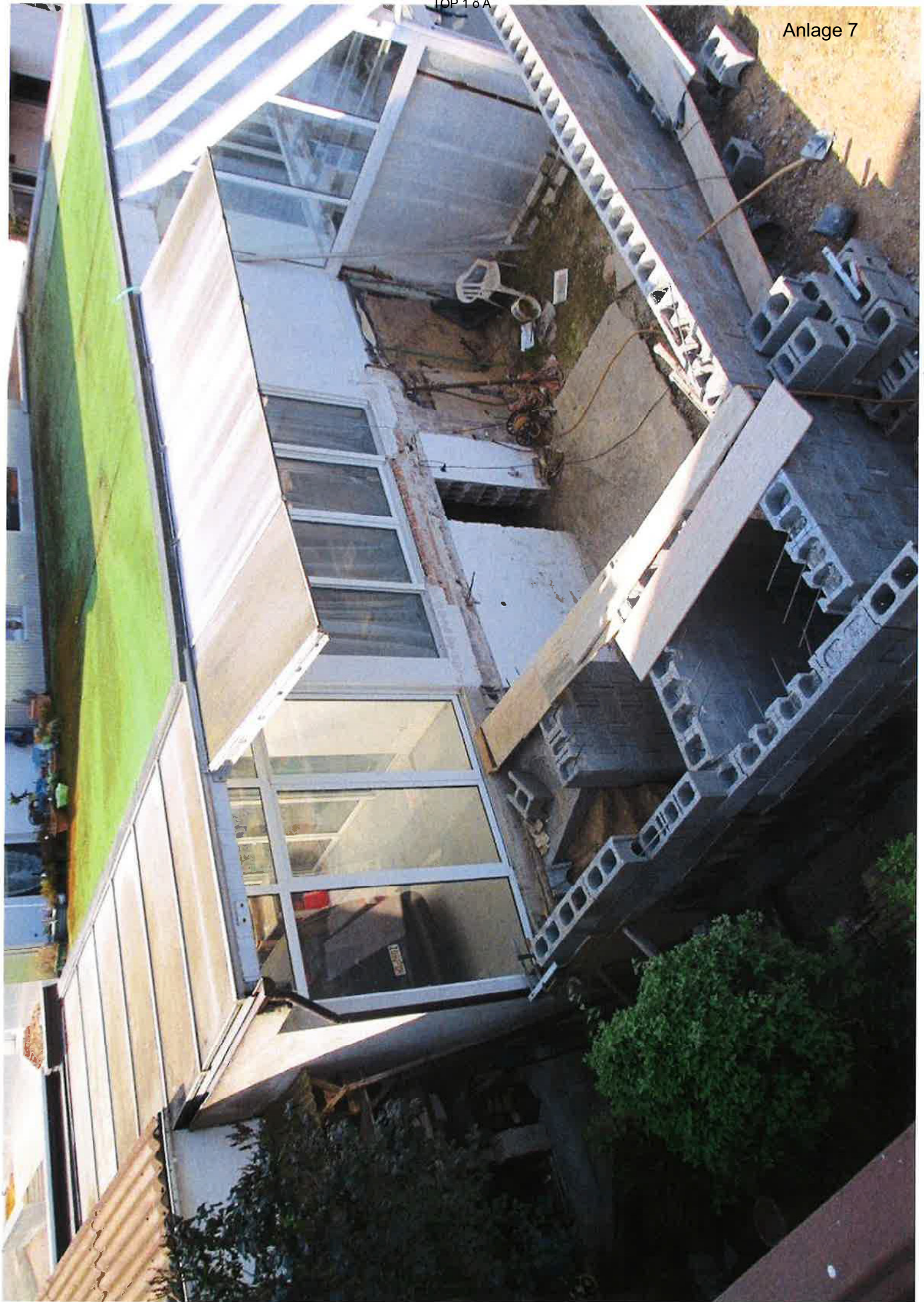


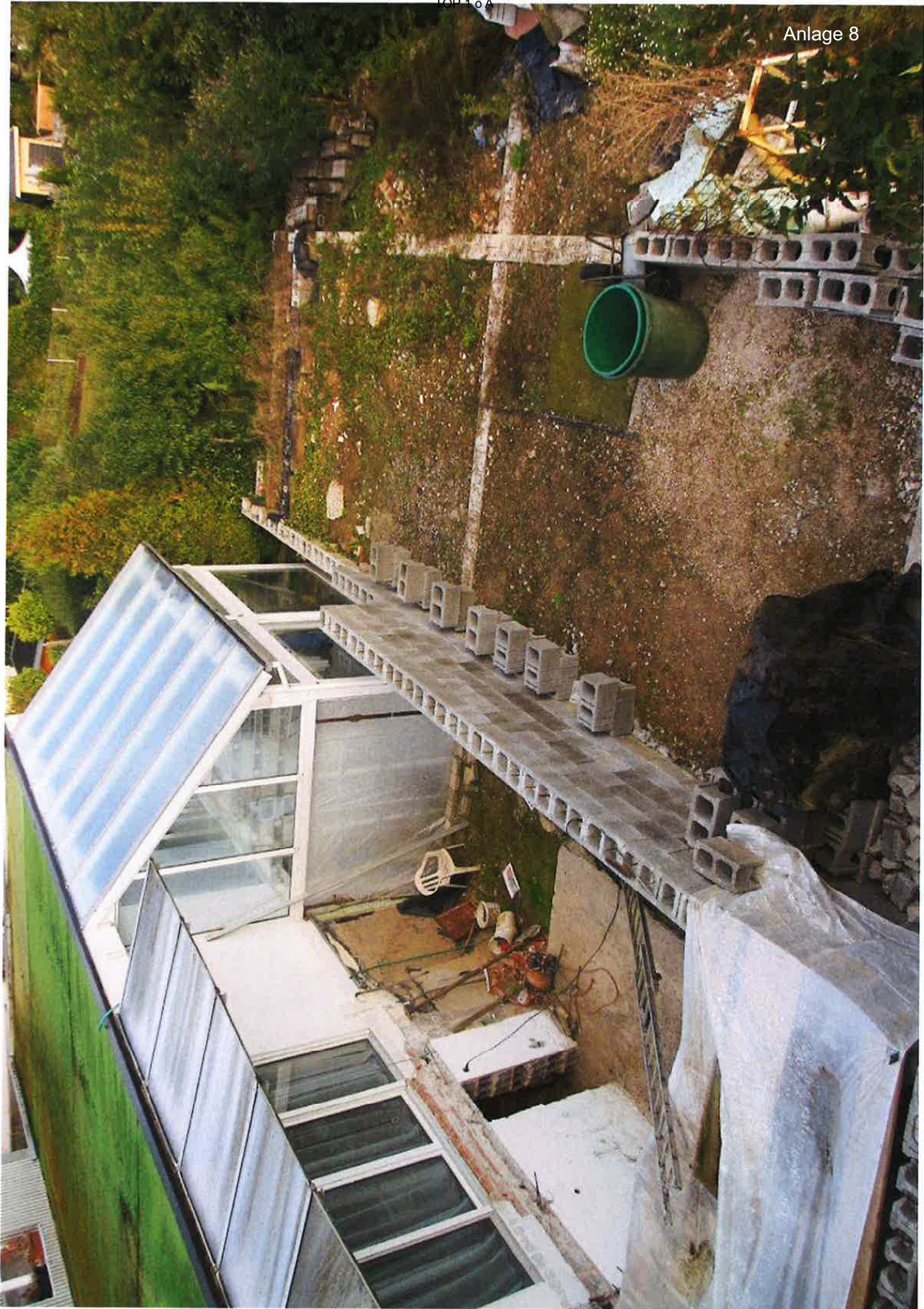












Fachamt: Planung

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

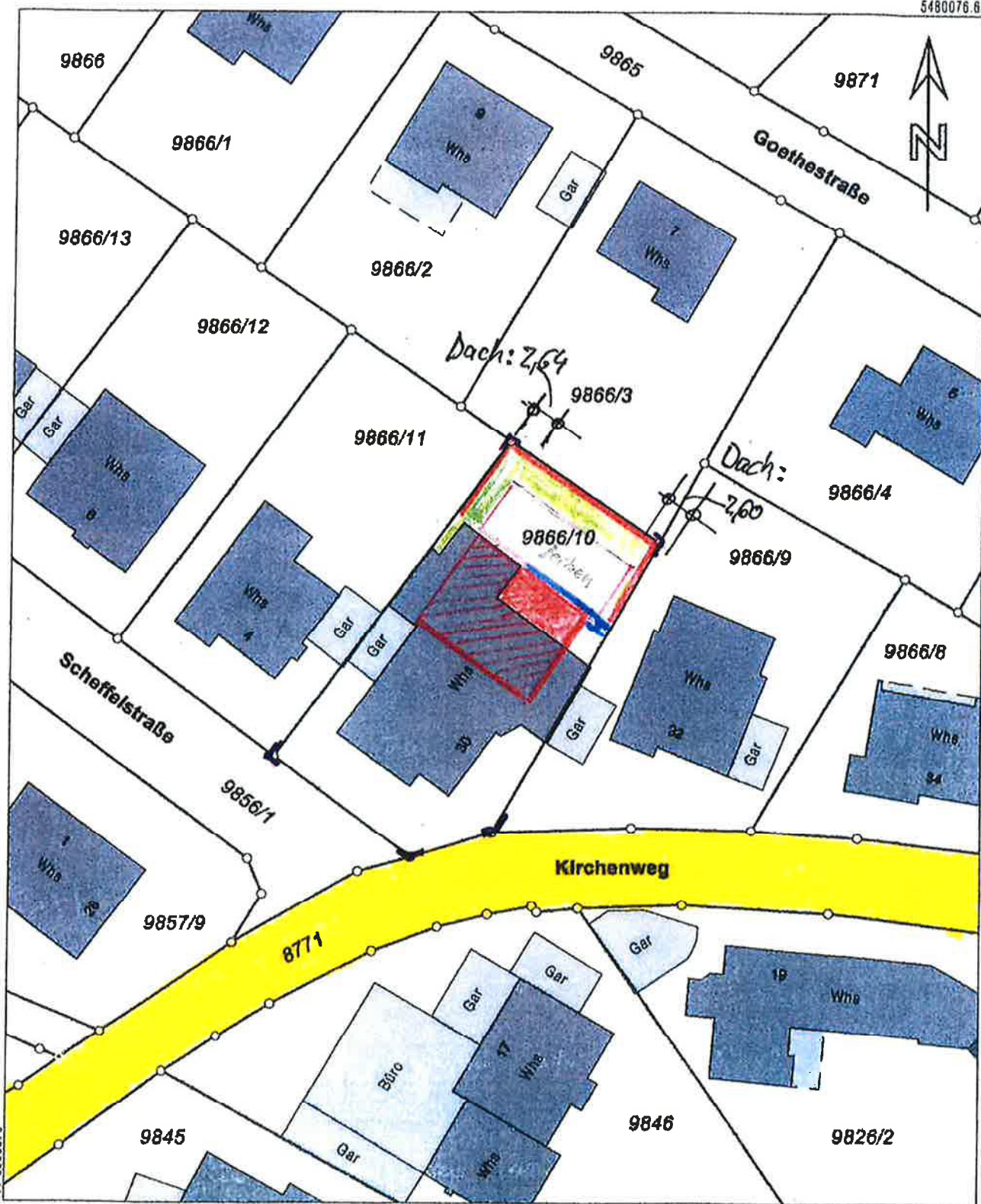
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 14.11.2014

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

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



5480076.83

3498921.44

3498937.44

5479973.13

Maßstab 1:500



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungs-
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 609),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. 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

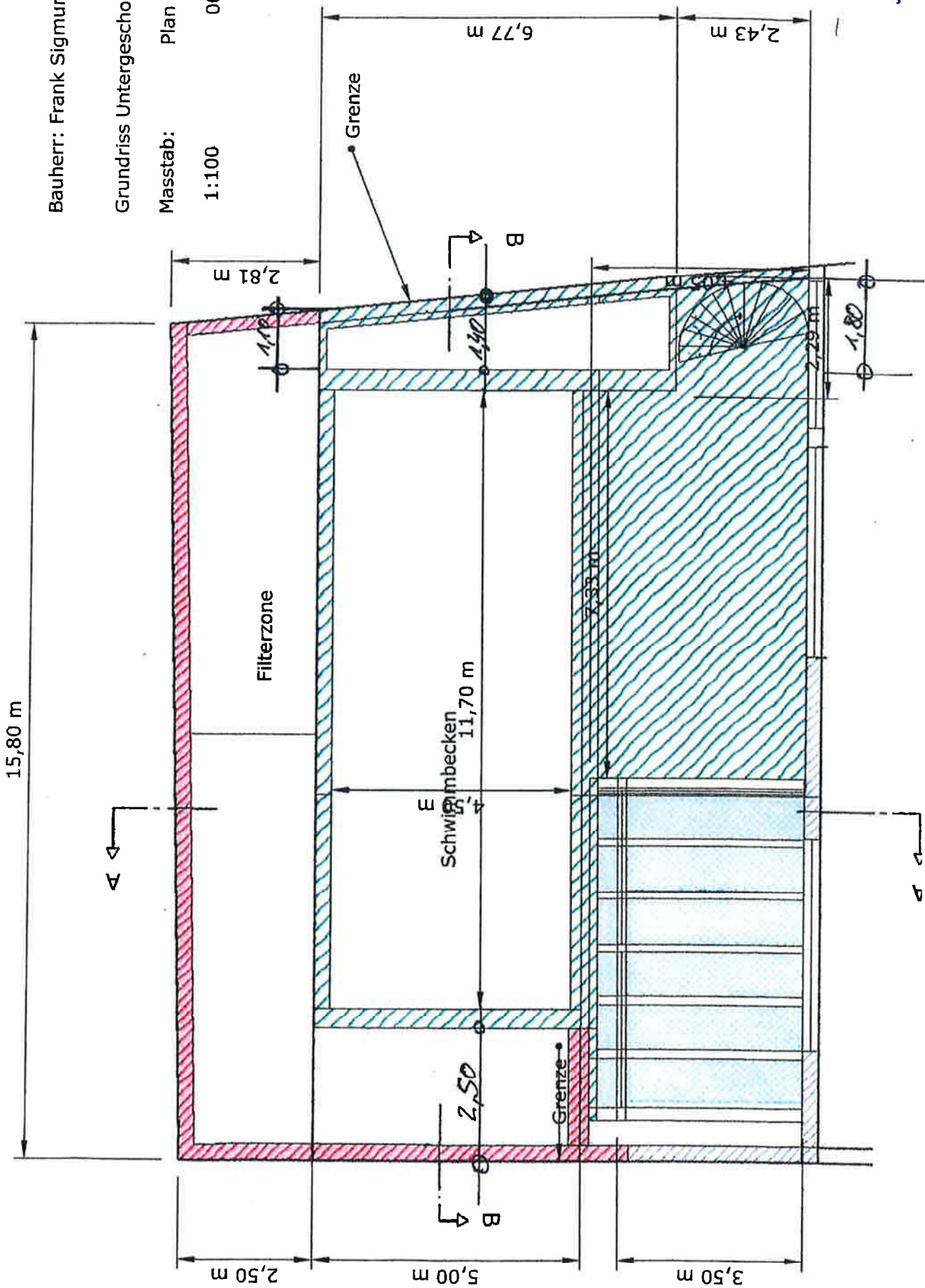
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschl. Überdachung, Dachterrasse,
Anbau eines Kellerraums

Bauherr: Frank Sigmund

Grundriss Untergeschoss :

Masstab: Plan Nr:

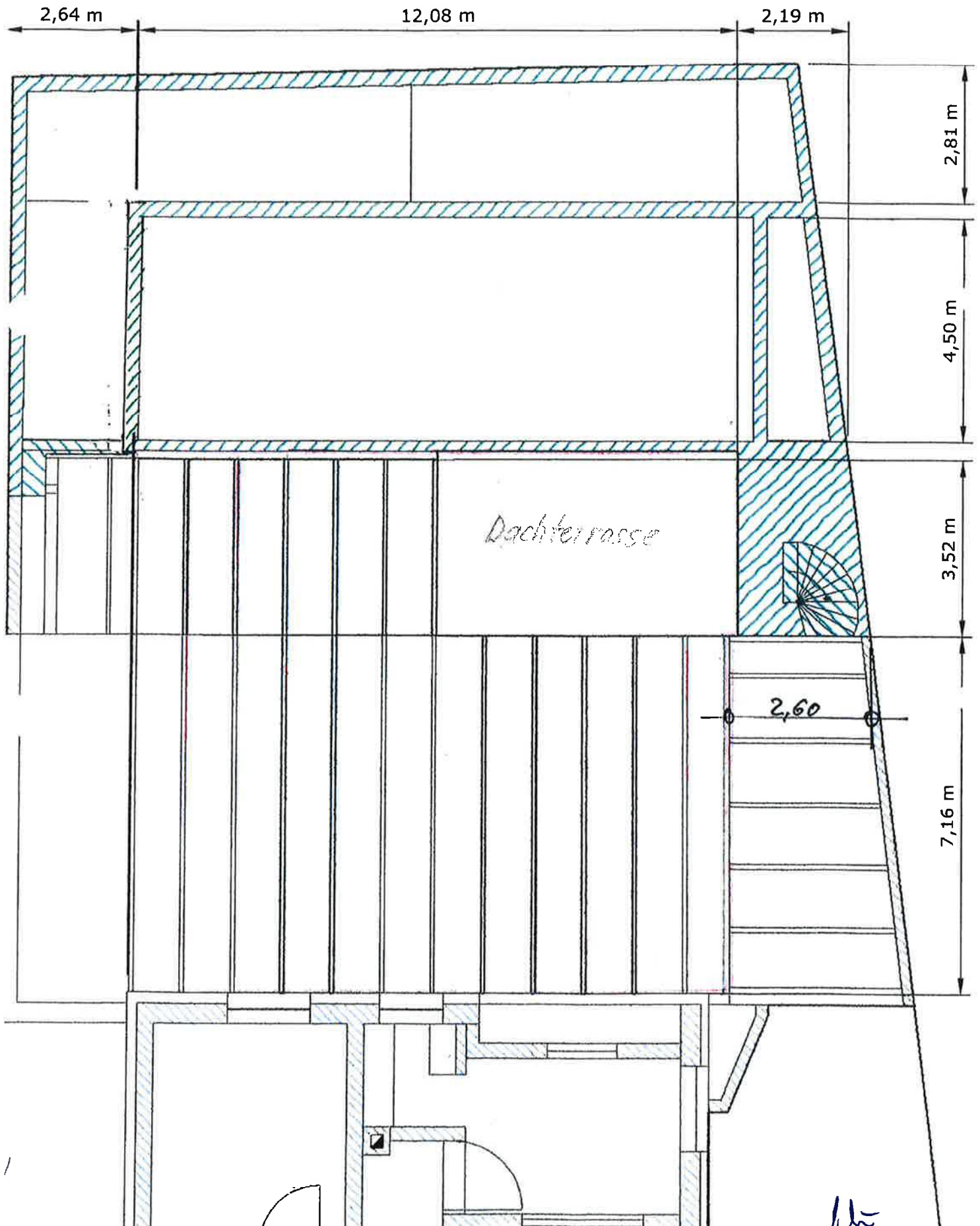
1:100 001



165

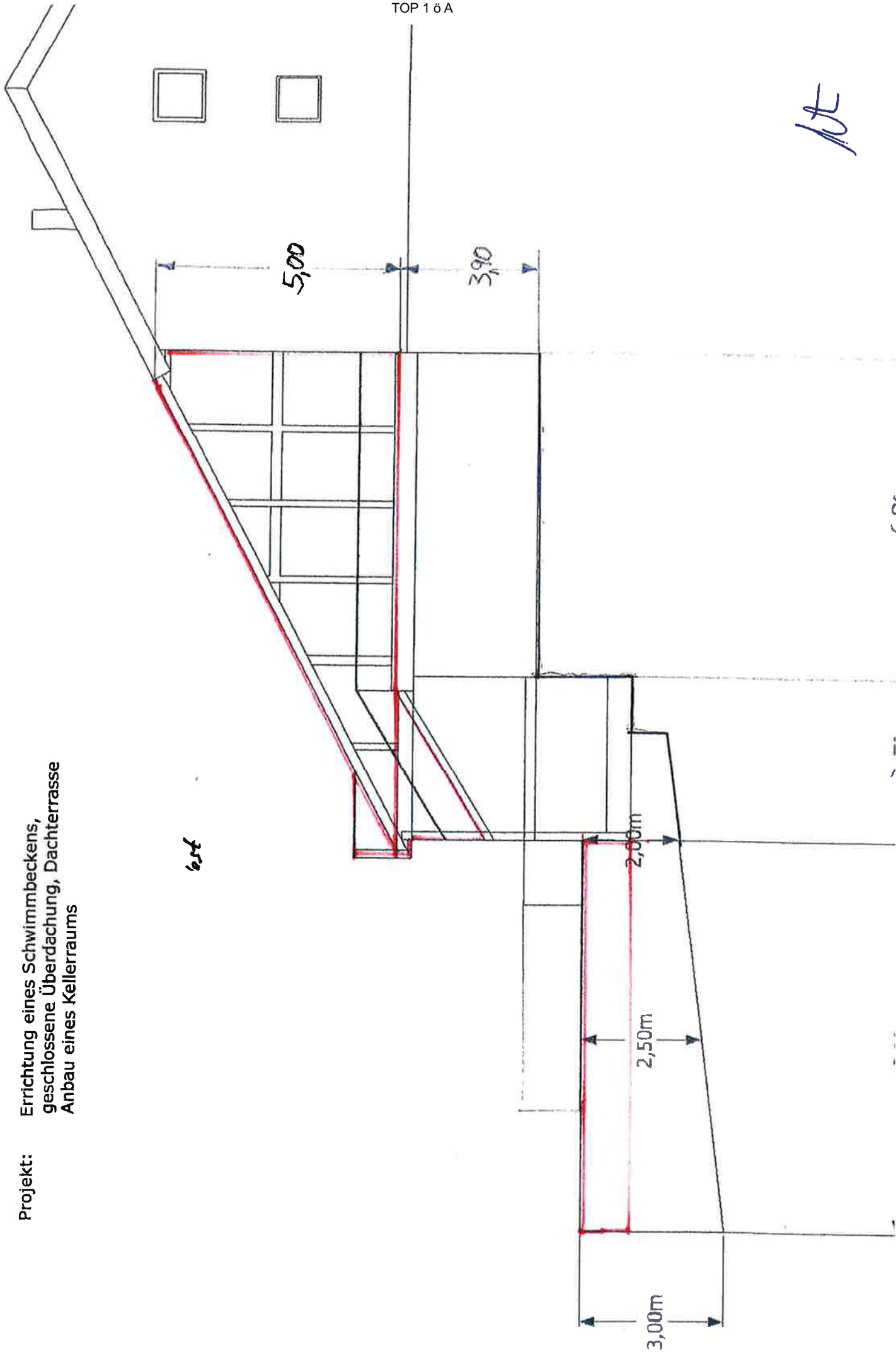
Masstab: 1:100

Plan Nr: 001/2



AT

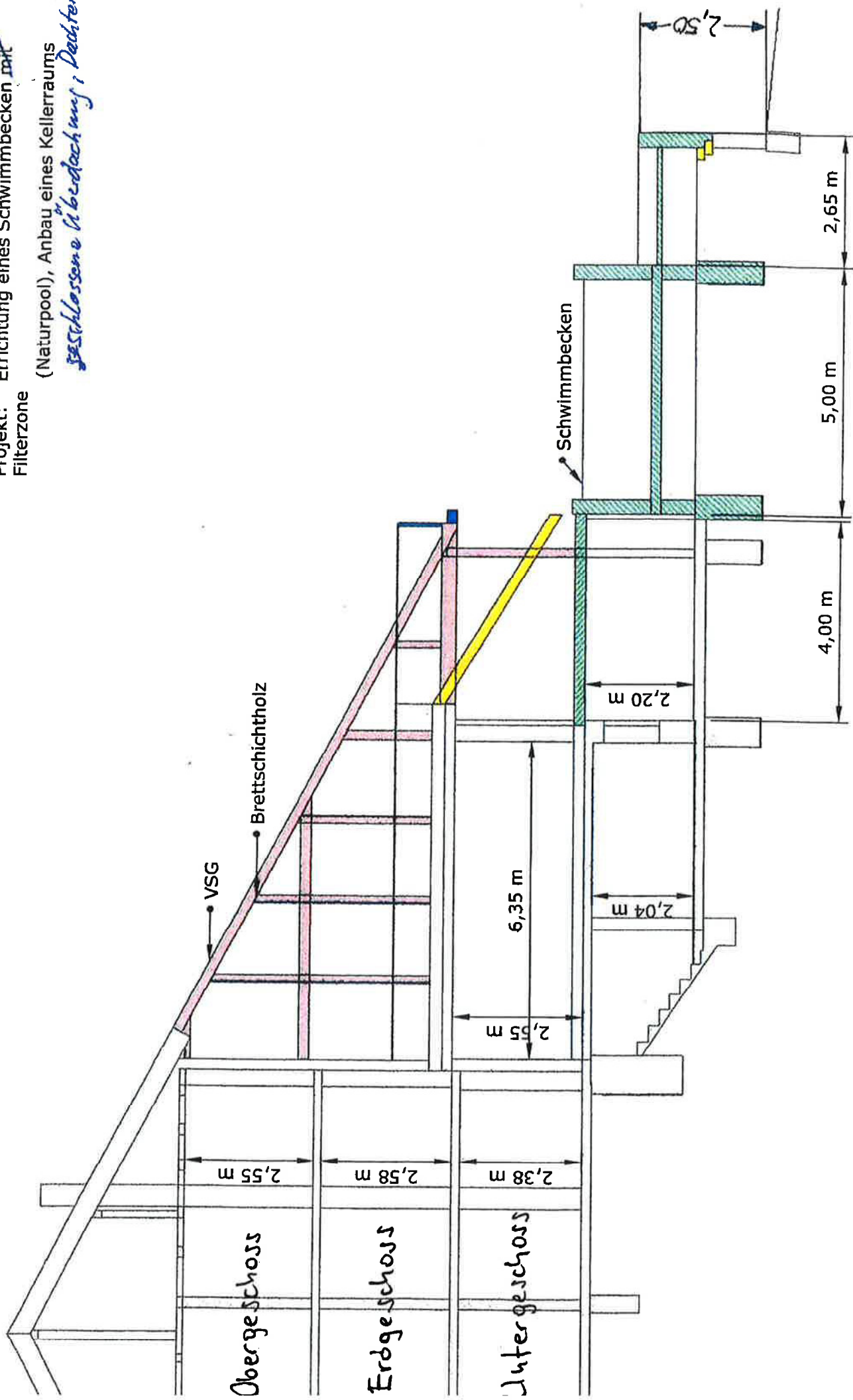
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse
Anbau eines Kellerraums



Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens mit Filterzone

(Naturpool), Anbau eines Kellerraums

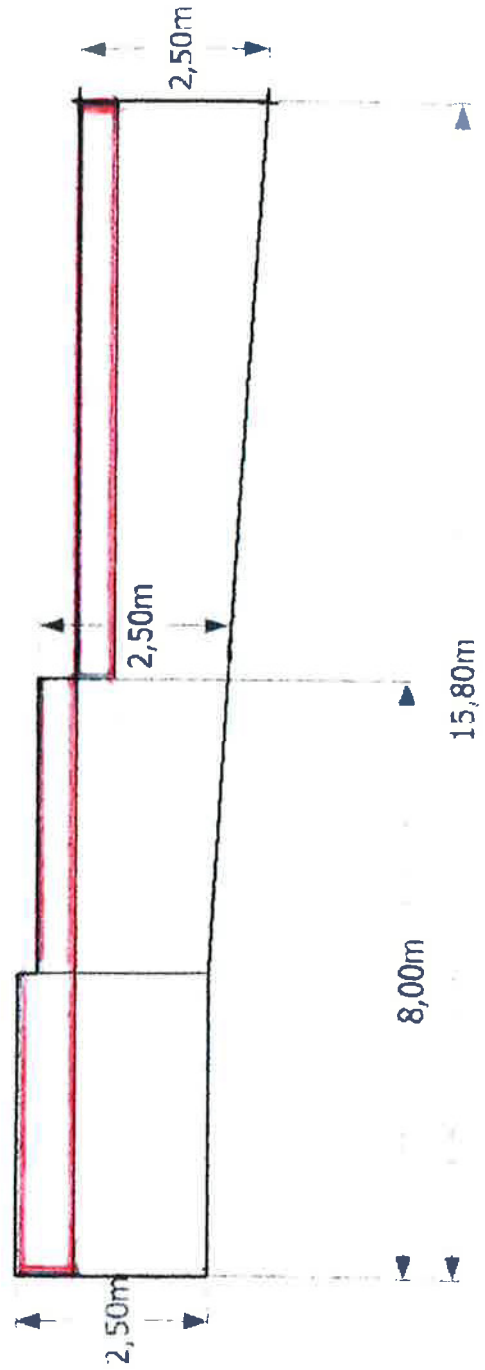
geschlossene Überdachung; Dachterrasse



JA

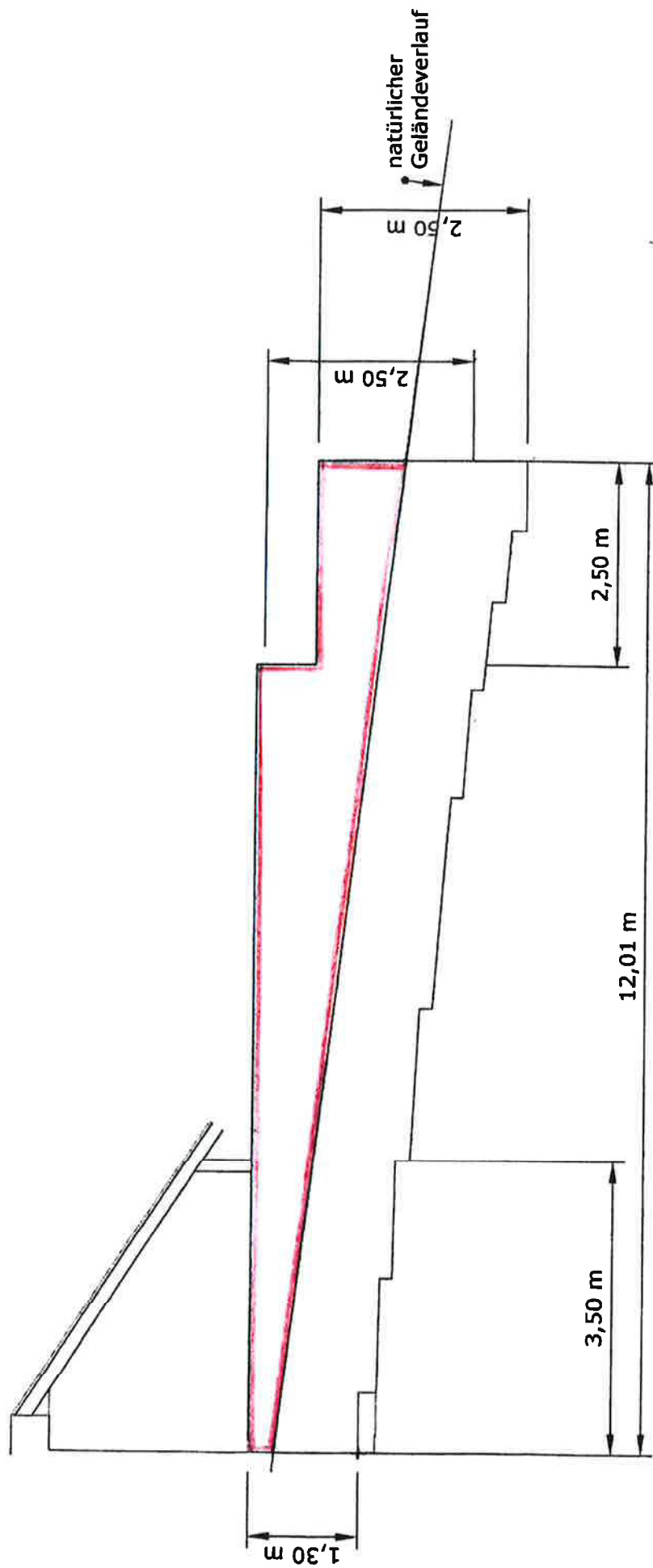
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse.
Anbau eines Kellerraums

?



!ut

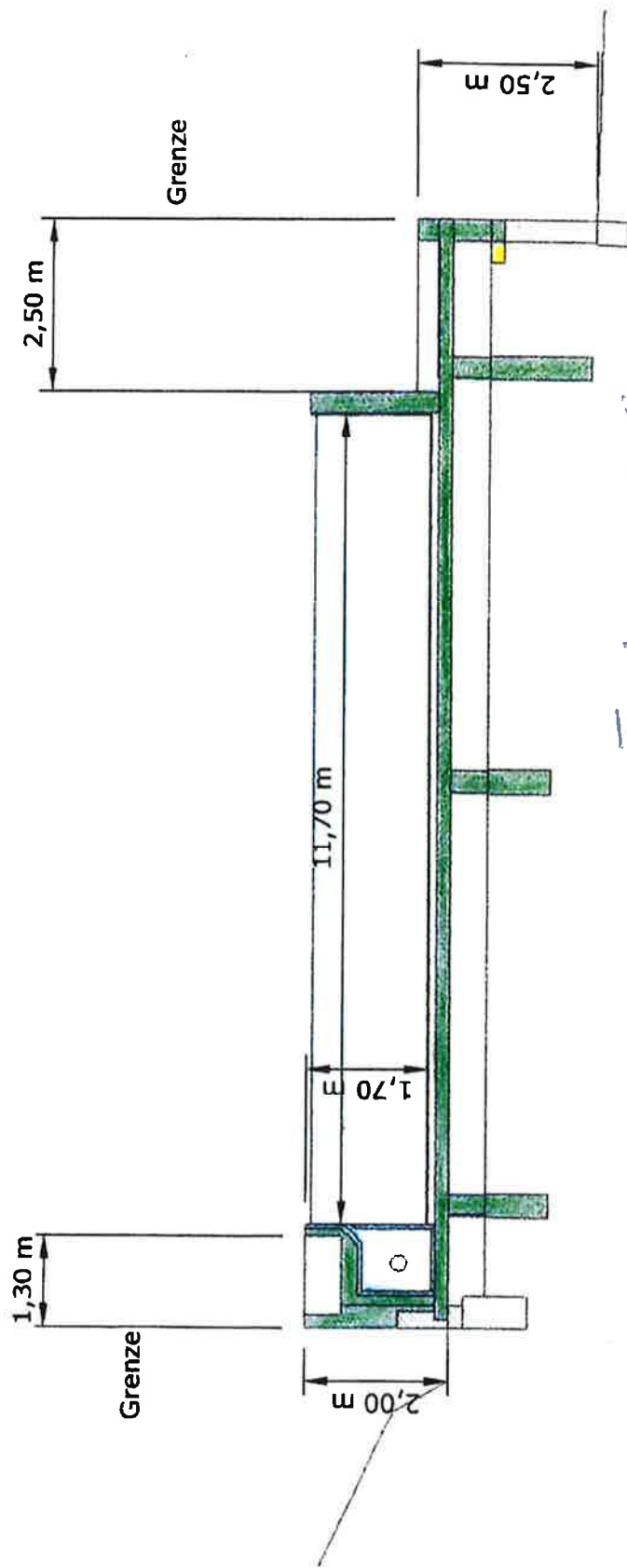
Projekt: Errichtung eines Schwimmbeckens,
geschlossene Überdachung, Dachterrasse,
Anbau eines Kellerraums



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

Bestandteil: 1

r: 3



Fundament lt Statik

At

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-068

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Restaurant in Büroräume,
Baugrundstück: Flst.- Nr. 6524/25, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung von Räumen im Erdgeschoss des Geschäftshauses. So soll ein bisher baurechtlich genehmigtes Restaurant künftig in ein Versicherungsbüro umgenutzt werden.

3. 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 in dem direkten Umfeld des Vorhabens entlang des Neuen Weg-Nord und der Gütschowstraße ist sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche des Baugrundstückes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Baugrundstück wäre damit dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte gewerbliche Nutzung für freiberuflich Tätige sind in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich damit in dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

**Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde**

Muthstraße 4
74889 Sinsheim

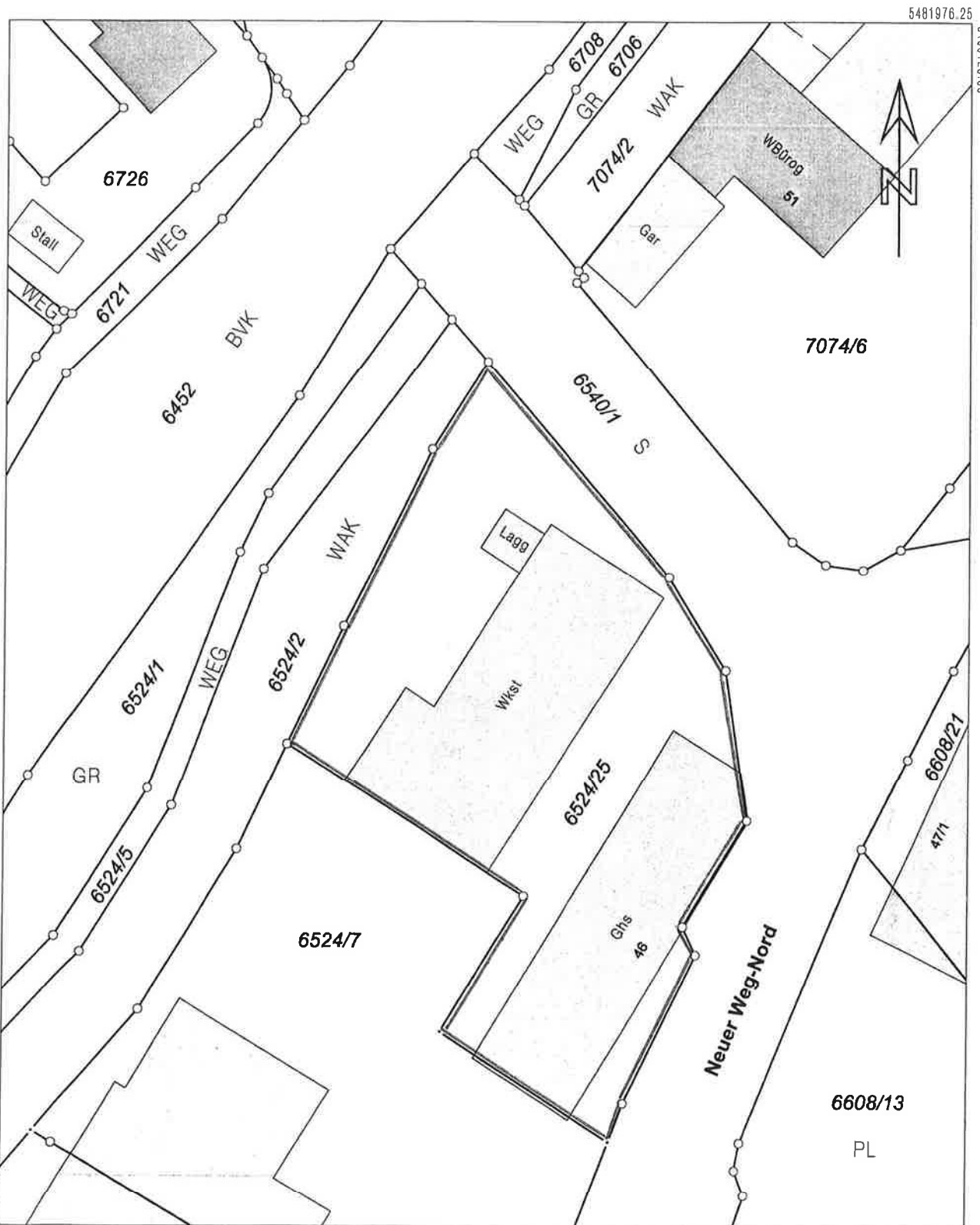
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 27.01.2017

Flurstück: 6624/25
Flur: 6624
Gemarkung: Eberbach

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



5481872.75

Maßstab 1:500

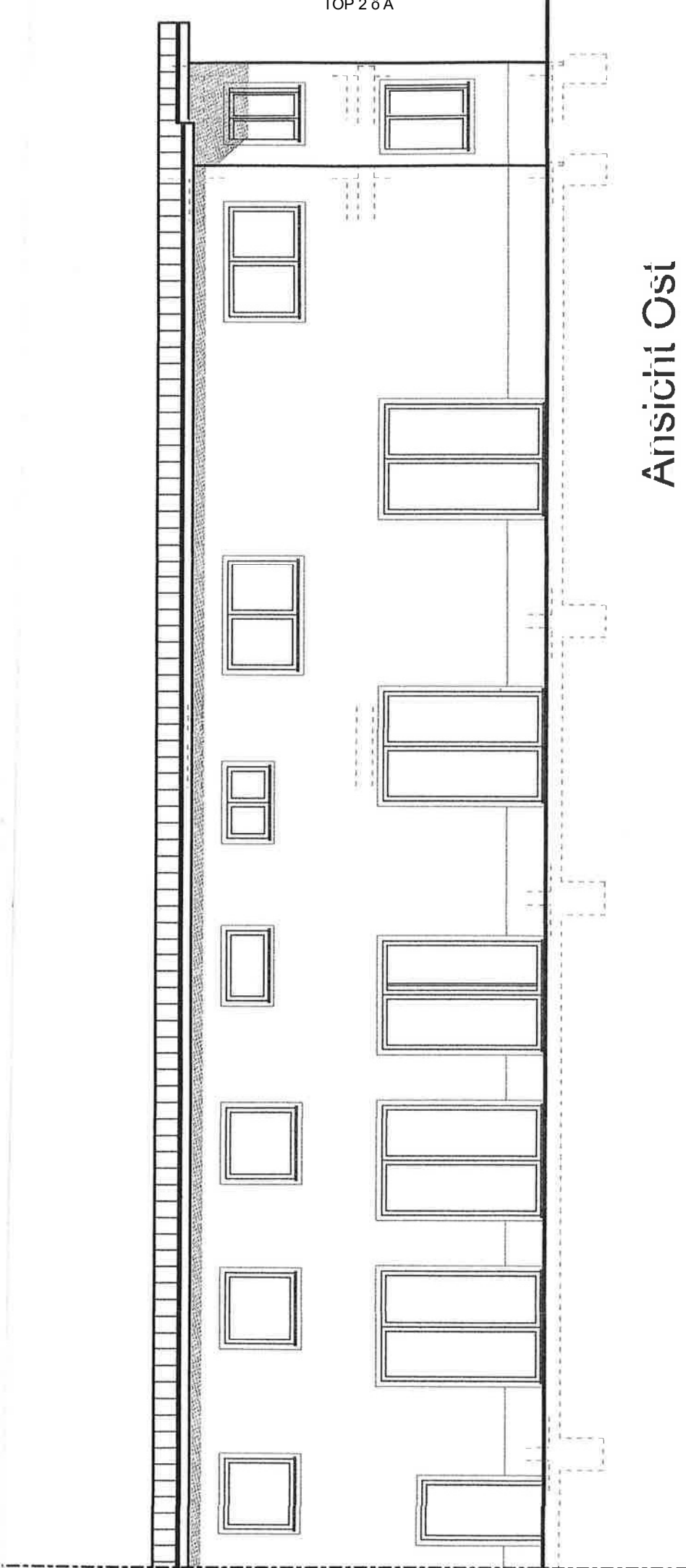


Die Basisflächennutzungs- und Flächennutzungspläne des Liegenschaftskatasters sind Gegenstand des Anwendungsvorbehalts nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 489, 508), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 889). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Eberbach, 10.02.17

Ingenieurbüro
für Planung, Statik
und Bauausführung

Dipl.-Ing. Volker Brich
69412 Eberbach · Kirchenweg 17
Telefon 0 62 71 / 7 25 15 · Fax 0 62 71 / 28 53



Ansicht Ost

3.30

3.75

10

24

24

24

24

24

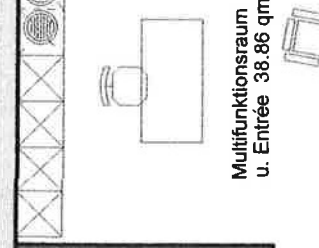
24

24

24

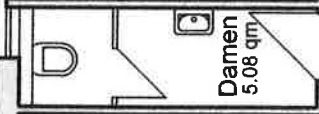


Büro 1
14.10 qm

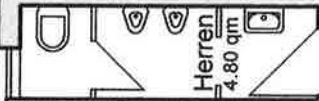


Multifunktionsraum
u. Entrée 38.86 qm

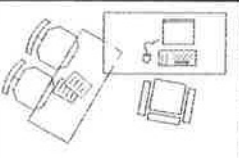
Empfang



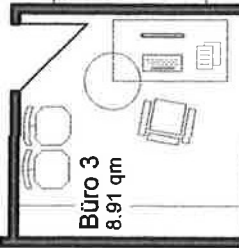
Damen
5.08 qm



Herren
4.80 qm



Büro 2
11.76 qm

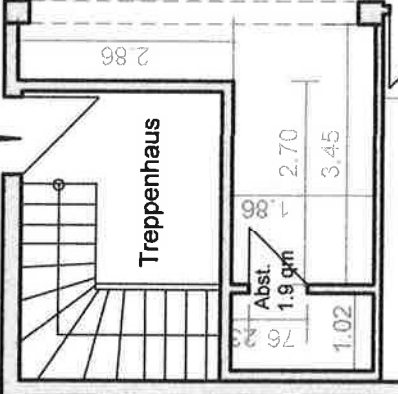
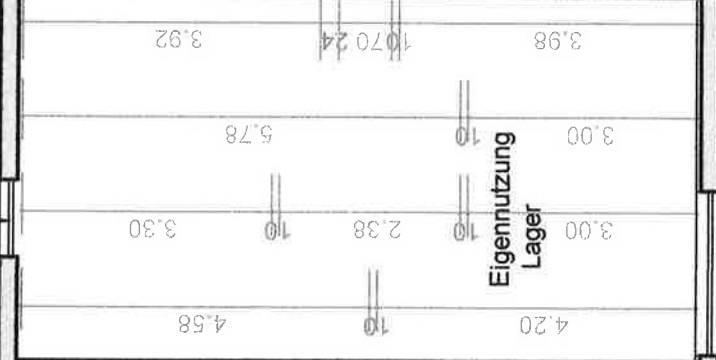


Büro 3
8.91 qm

Entrée



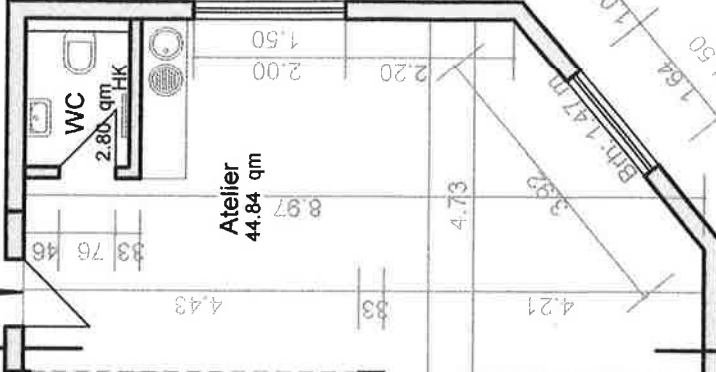
Eigennutzung
Lager



Treppenhaus

Abst.
1.9 qm

Verkaufsraum
20.51 qm



Atelier
44.84 qm

WC
2.80 qm

HK

Brh: 1.47 m

TOP 2 & A

A

A

Grundriss EG

2.80

10

2.97

10

3.93

24

9.90

24

4.80

24

4.86

11.5

4.73

24

32.76

Grundriss EG

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-070

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 7031, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

- Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Baulinie mit dem Baukörper zur Seite der Waldstraße um bis zu ca. 4,75 m auf 10,74 m Länge sowie mit der Terrasse.
 - Überschreitung der Baulinie mit der Hauszugangsüberdachung zur Seite des Bergweg um ca. 1,30 m auf ca. 4,0 m Länge.
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 2,29 m², entspricht 1,3 %.
- Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Steige- Kleines Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage.

So soll im Untergeschoss eine Einliegerwohnung errichtet werden.

Im Erdgeschoss soll eine weitere Wohneinheit hergestellt werden. Das Dach soll als Satteldach mit 25° Dachneigung ausgeführt werden.

An der Grundstücksnordseite soll eine Doppelgarage an das Wohnhaus angebaut werden sowie weitere 2 Stellplätze mit der Zufahrt vom Bergweg.

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 Überschreitung der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinie an der Talseite zur Waldstraße mit dem Baukörper sowie zum Bergweg mit der Hauszugangsüberdachung.

Die beantragte Gebäudesituierung orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der Gebäudezeile der Wohnbebauung sowie dem nordöstlich gegenüber dem Bergweg gelegenen Gärtnereibetrieb entlang der Waldstraße.

Somit berücksichtigt die Planung das gewachsene Umfeld der Bestandsbebauung in dem Altbaugebiet.

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baulinien zeigt sich deshalb mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen verträglich.

Weiterhin bestehen zu der notwendigen Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der GRZ um 2,29 m² keine Bedenken.

Der seit 1963 rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,20 fest.

Gemäß der Baunutzungsverordnung 1990 kann bei Bebauungsplänen neueren Datums die Ausweisung einer GRZ von bis zu max. 0,40 erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

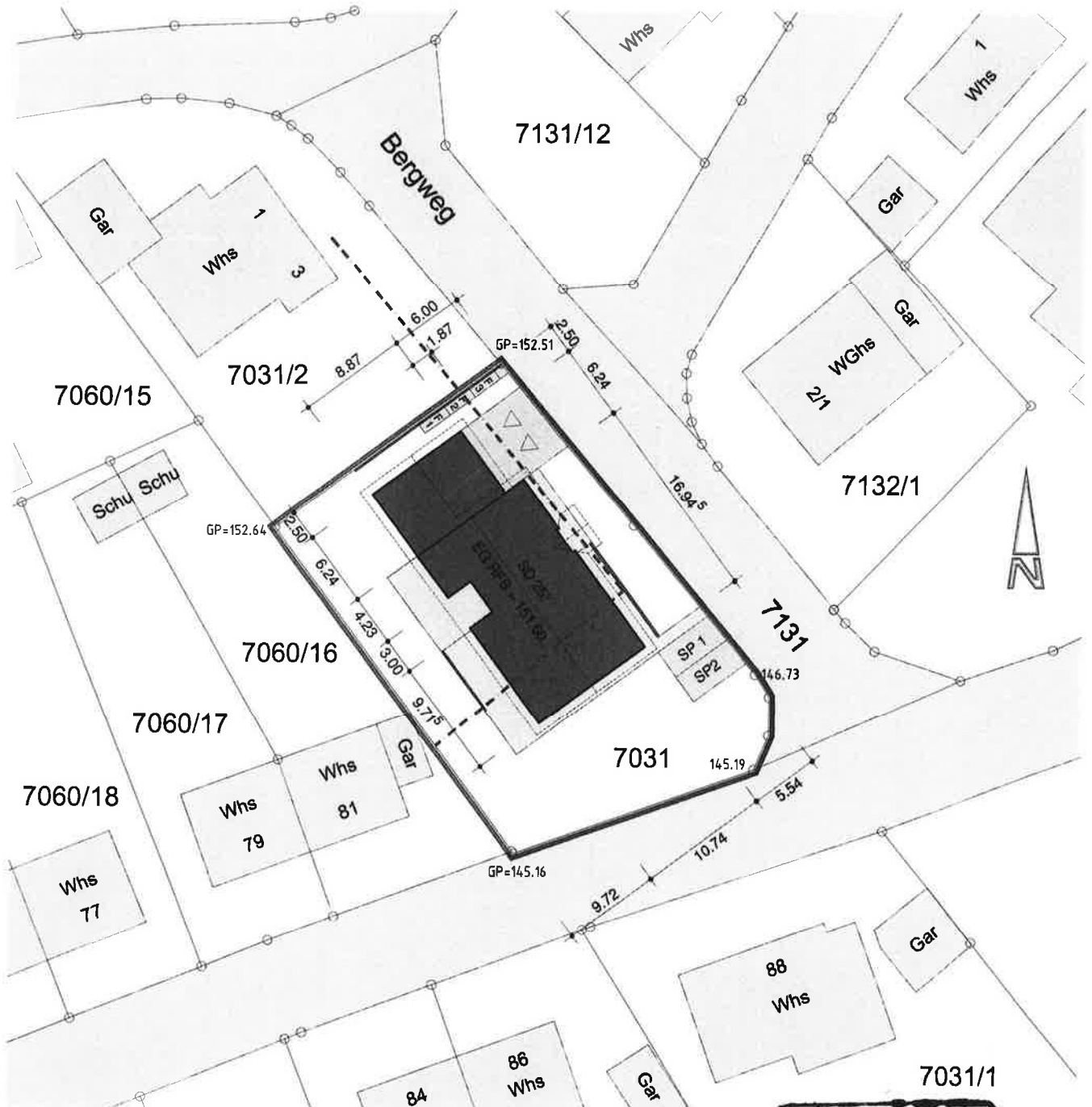
Anlage/n:

1-3

Lageplan -

zeichnerischer Teil zum Bauantrag
§ 4, § 5 Verfahrensverordnung zur LBO (LBOVVO)

Landkreis Rhein - Neckar - Kreis
Gemeinde Eberbach
Gemarkung Eberbach
Flurstück 7031



Maßstab 1 : 500

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird hiermit bestätigt. (§ 4 Abs. 2 LBOVVO)

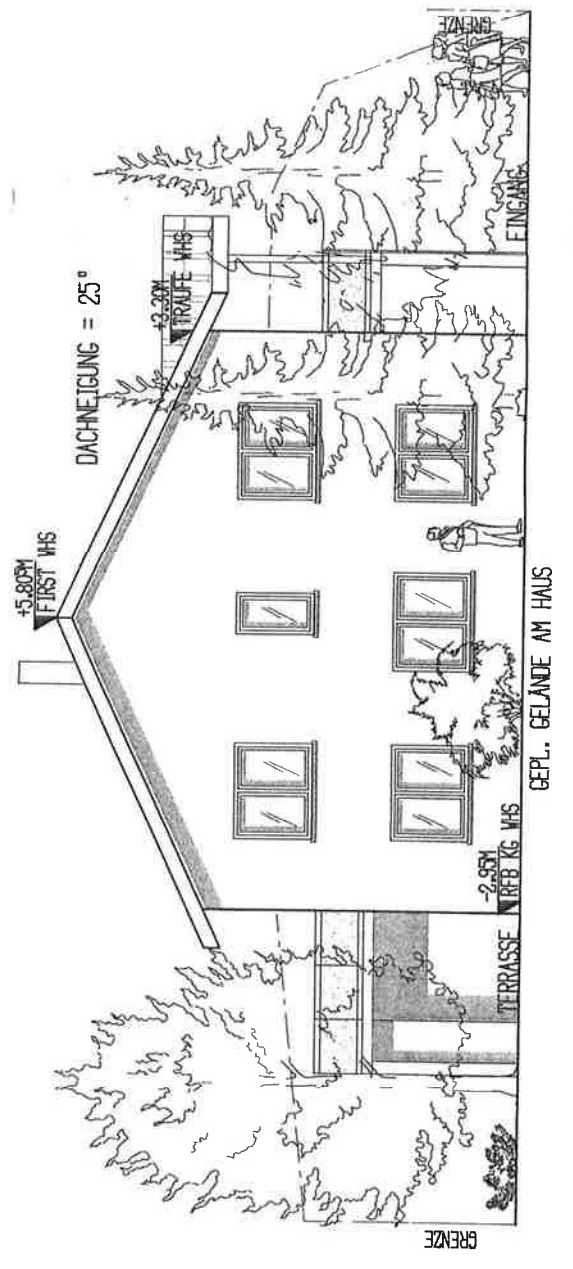
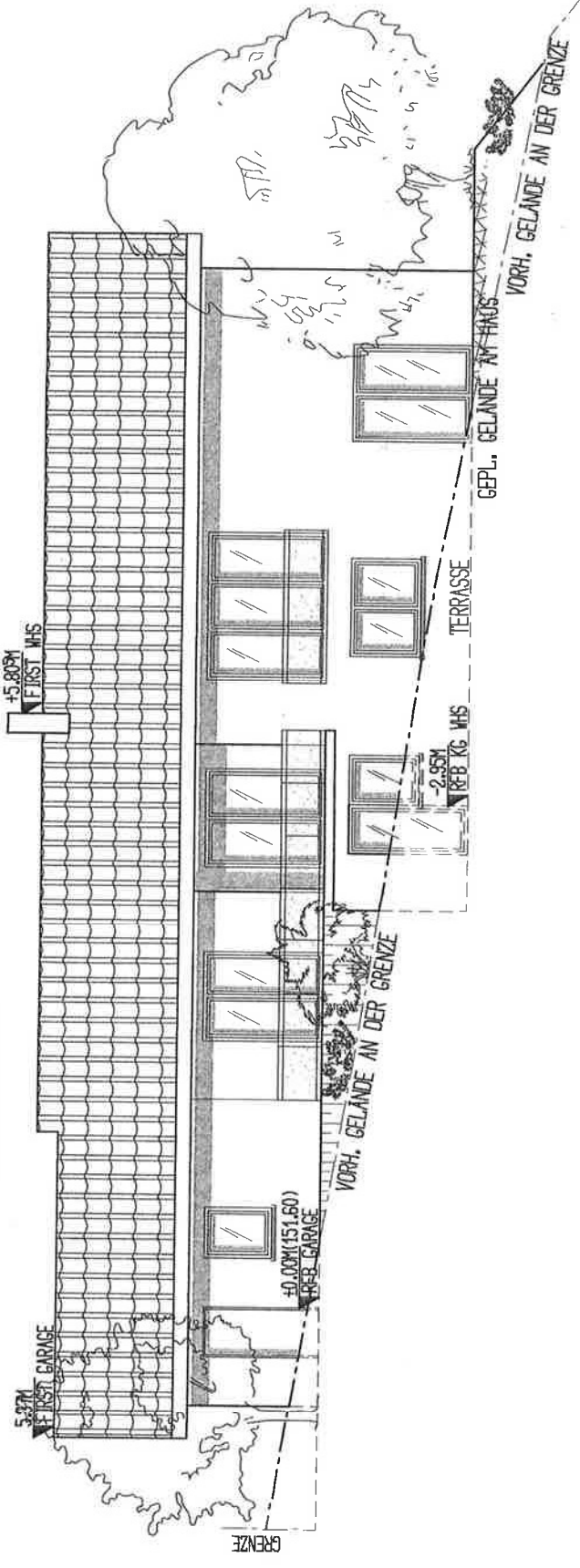
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §§ 4,5 Abs. 2 LBOVVO



Buchen, 09. Februar 2017

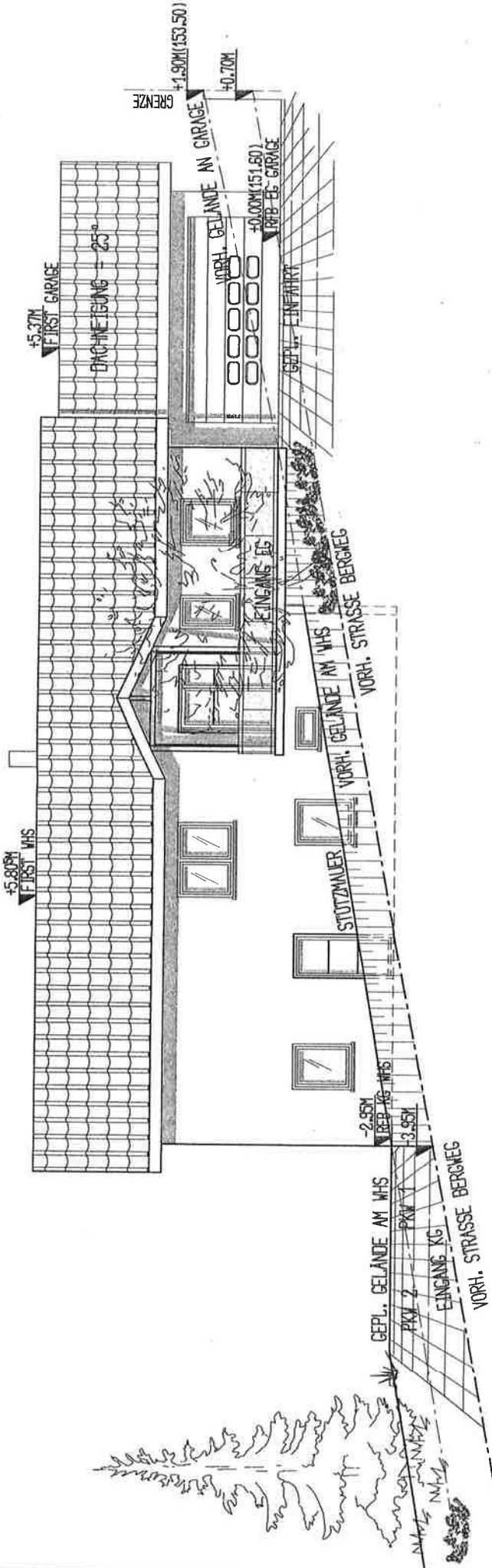
ANSICHT SÜD - WEST

DACHNEIGUNG = 25°



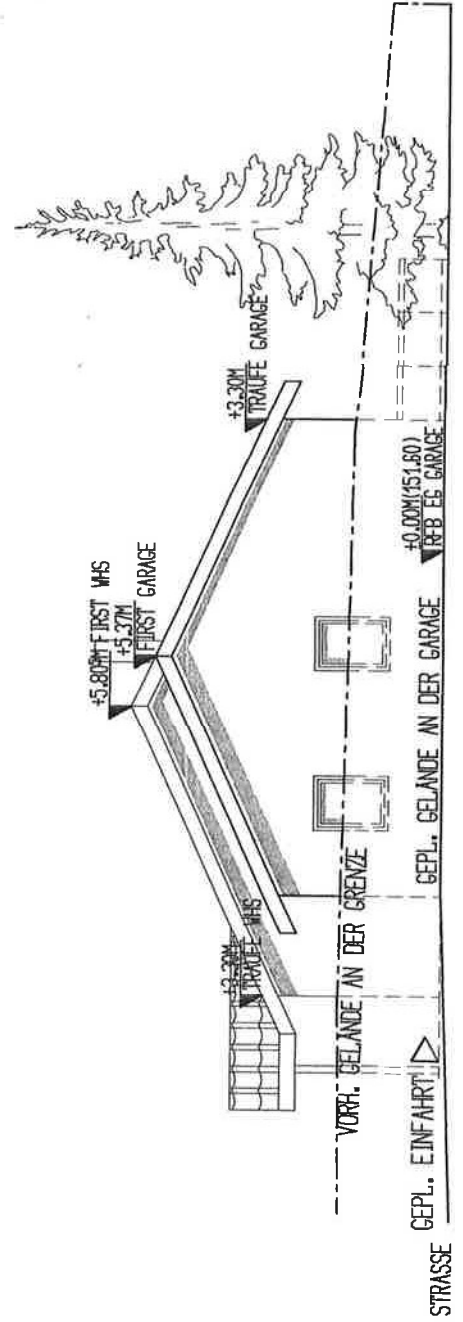
ANSICHT NORD - OST

DACHNEIGUNG = 25°



TOP 36A

ANSICHT NORD - WEST



Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-071

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wohnraums in eine gewerbliche Nutzung,
 Baugrundstück: Flst.Nr. 6010/8 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Wohnungsteiles im Erdgeschoss des Wohnhauses zu einer gewerblichen Nutzung als Tattoo- Raum.

Bauliche Änderungen sollen nicht durchgeführt werden.

3. 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 in dem Umfeld ist überwiegend durch eine Wohnnutzung, aber auch durch Arztpraxen sowie angrenzend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt.

Im Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind das Baugrundstück als gewerbliche Baufläche sowie die angrenzenden Grundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die beantragte Umnutzung zeigt sich mit den das Umfeld prägenden Nutzungsstrukturen verträglich.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde

Muthstraße 4
74889 Sinsheim

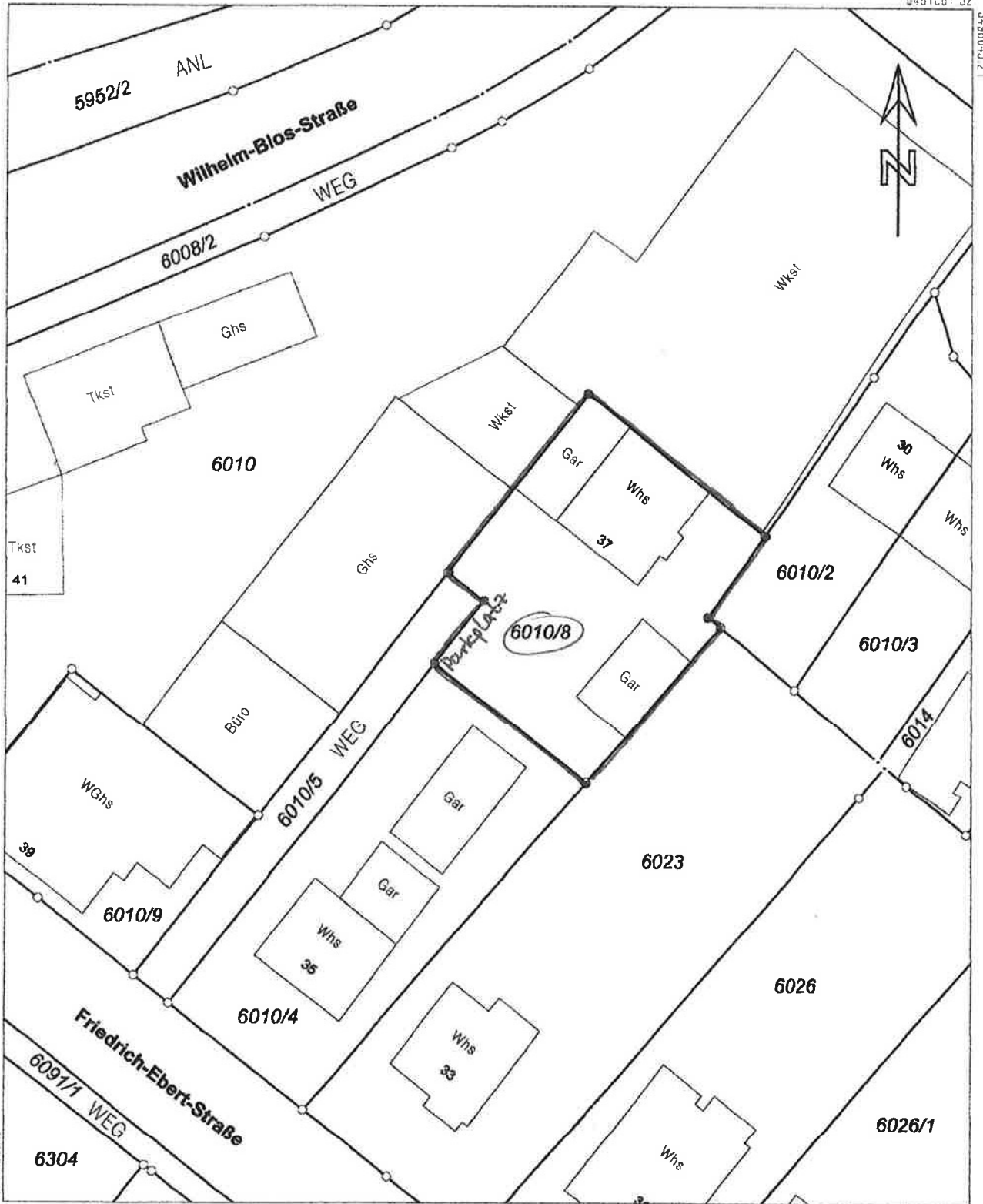
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 08.02.2017

Flurstück: 6010/8
Flur: 6010
Gemarkung: Eberbach

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

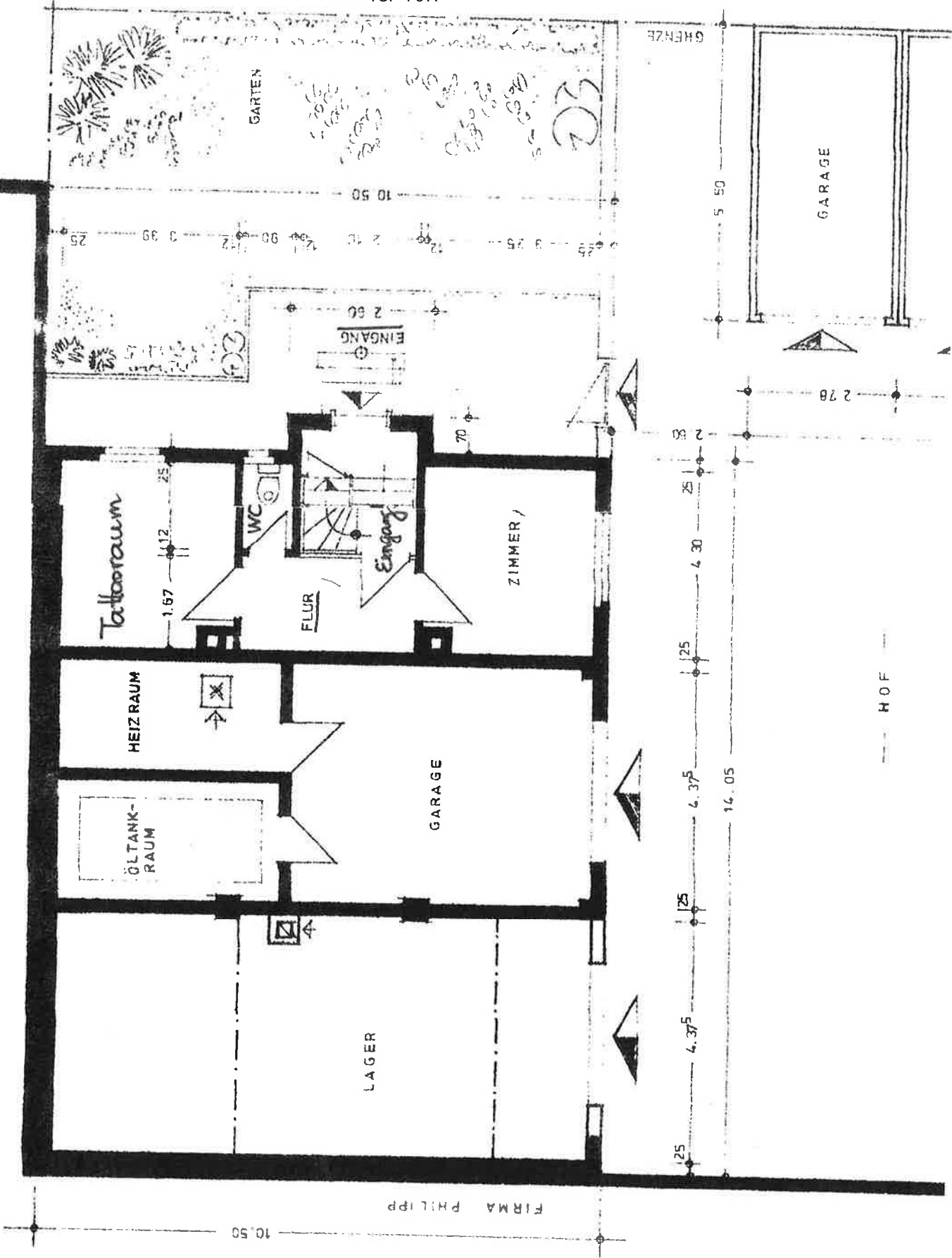


546095E 02
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GG: S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GG: S. 998). 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.



EG



Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-073

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Wohn- und Geschäftshaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 286 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 und § 145 BauGB unter folgendem Vorbehalt erteilt:
 - Für das beantragte Vordach über dem Erdgeschoss mit der Lage im öffentlichen Straßenraum ist mit der Stadt Eberbach ein Gestattungsvertrag abzuschließen.
 - Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Stadtbauamt Eberbach abzustimmen.
 - Es ist der Nachweis der ausreichenden Stellfläche für die Müllgefäße unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungen vorzulegen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren werden Belange des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ berührt.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich der der Bahnhofstraße und der Hauptstraße.
Das Vorhaben liegt in einem Schwerpunktbereich der historischen Altstadt in einem durch mehrere Kulturdenkmale geprägten Umfeld.

Nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes, sh. Beschlussvorlage 2016-351, soll das Wohn- und Geschäftshaus die folgenden Nutzungen erhalten:

- im Erdgeschoss soll ein Gastronomiebetrieb eingerichtet werden. Im Untergeschoss sollen die zugehörigen Neben- und Wirtschaftsräume eingerichtet werden. Die Zugangssituation soll in der derzeitigen Form beibehalten werden. Zur Seite der Brunnengasse soll der Abstellraum für die Müllgefäße für die im Gebäude vorgesehenen Nutzungen hergestellt werden.
- Im 1.- und 2. Obergeschoss soll je eine Wohnung eingerichtet werden.
- Im 3. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss soll eine weitere Wohnung hergestellt werden.

Die gewerbliche Nutzung sowie die Wohnungen sollen barrierefrei ausgeführt werden.

Die Ausführung des Daches soll analog dem des bisherigen Gebäudes zu den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Pultdach sowie nicht einsehbar mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. 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 in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen, Gaststätten, Einzelhandel, Dienstleister sowie Arztpraxen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem direkten bebauten Umfeld 3 Vollgeschosse (VG) auf.

Einen „Ausreißer“ stellen das an das Vorhaben angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 4 mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) und einer Traufhöhe von ca. 13,0 m sowie das gegenüber liegende Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) und einer Traufhöhe von ca. 10,50 m dar.

Weiter in Fortsetzung der Bahnhofstraße beträgt das Maß der baulichen Nutzung 3 VG (einschließlich Dachgeschoss), im Bereich der Hauptstraße 3 VG (zuzüglich Dachgeschoss) und Traufhöhen von ca. 9,50 m – 10,30 m.

Das beantragte Vorhaben soll mit 4 VG zuzüglich eines Dachgeschosses sowie mit einer Traufhöhe von ca. 11,50 m ausgeführt werden.

Durch den Antragsteller wurde die Bestandsituation der benachbarten Bebauung in der Brunnengasse sowie dem angrenzenden Bestandsgebäude in der Bahnhofstraße in den Antragsunterlagen dargestellt.

Seitens der Verwaltung wird vor einer Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss hinsichtlich der Lage des Vorhabens in der historischen Altstadt eine Besichtigung der örtlichen Situation vorgesehen.

Des Weiteren ist im Zugangsbereich zu der künftigen Gaststätte über dem Erdgeschoss in Teilbereichen entlang der Bahnhof- und Hauptstraße ein Vordach beantragt, dass

ca. 1,0 m in den öffentlichen Straßenraum hinein ragt. Hierzu ist mit der Stadt Eberbach ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Weiterhin ist im Hinblick der Lage des Vorhabens in dem historischen Umfeld sowie des Ortsbildes die Farbgebung der Fassadenteile mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Für die beantragten Nutzungen wird im Erdgeschoss ein Abstellraum für Müllgefäße von ca. 3,8 m² vorgesehen.

Nach Rücksprache bei der AVR Sinsheim reicht die Aufstellfläche für die unterschiedlichen Behältnisse für die beantragten Nutzungen nicht aus.

In der Vergangenheit war es aus Gründen des Orts- und Straßenbildes das Bestreben der Verwaltung bei Neubau- bzw. Umbauvorhaben die Standflächen für Müllgefäße innerhalb der Gebäude vorzusehen.

Entsprechend wurden die Vorbehalte im Beschlussantrag formuliert.

4. Stellplatzablösevertrag

Durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird der Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze geprüft.

Sollte sich durch die Nutzungsänderung ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergeben, wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-10

Lageplan - zeichnerischer Teil zum

Genehmigungsverfahren (§2 LBOVVO) Kenntnisgabeverfahren (§1 LBOVVO)

Stadt / Gemeinde : Eberbach
 Gemarkung und Flur : Eberbach
 Landkreis : Rhein-Neckar
 Bebauungsplan : ---



Maßstab 1: 500

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Umlegungsplan

Grenzen und Bezeichnungen	bleibend		3125
	wegfallend		3130
	geplant		3150

Höhenangaben in m. ü. NN
 Eintrag der EFH erfolgt nach Angaben des Planverfassers.
 Straßenhöhen sind dem Bebauungsplan entnommen.
 Eventuell unterirdisch liegende Leitungen, Tanks, usw. sind nicht dargestellt.

Der Sachverständige nach § 5 LBOVVO:

Vermessungsbüro
Geo-Informationszentrum
Schwing & Dr. Neureither

Schmelzweg 4
 74821 Mosbach
 Mosbach, den 16.01.2017



Tel. 06261/9223-0
 Fax: 06261/9223-50
 info@GISzentrum.de

M. Sc. T. Schwing / Dr. Ing. M. Neureither
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



+17.10 First

Nachbargebäude

TOP 5 ö A

A = 12.54m

Trennfuge

GRENZE

+13.71

+11.00

+8.30 +8.40

+5.60 +5.70

+2.90 +3.00

±0.00

Überdachung

EINGANG

DN 45°

3.13
13.71
10.58

GRENZE

OK Strasse ±0.00
OKR -0.10

OK + 13.71 **First**

OKF + 11.10
OKR + 11.00 **DG**

OKF + 8.40
OKR + 8.30 **3.OG**

OKF + 5.70
OKR + 5.60 **2.OG**

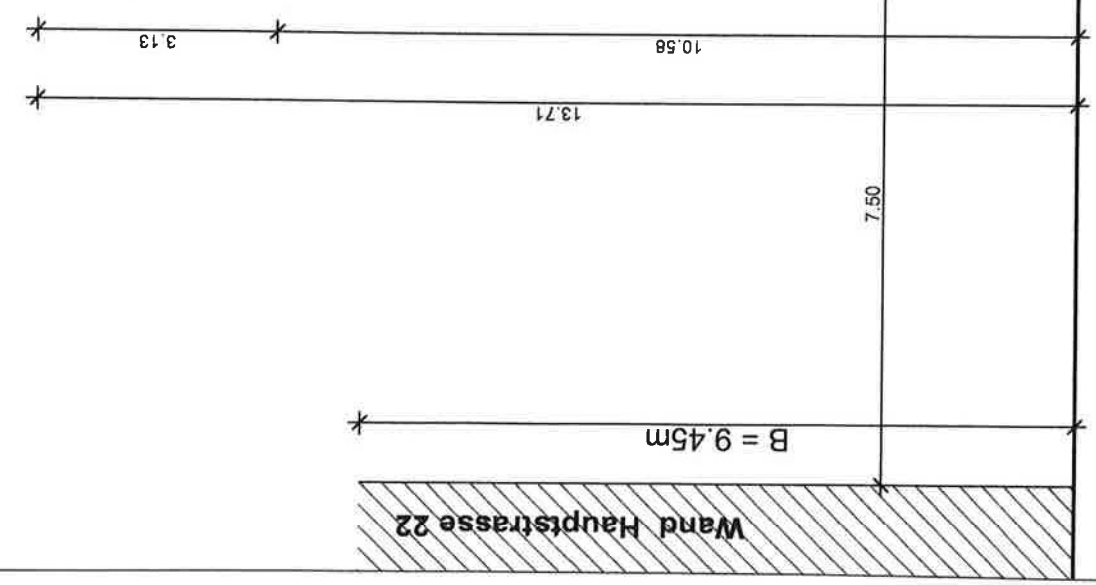
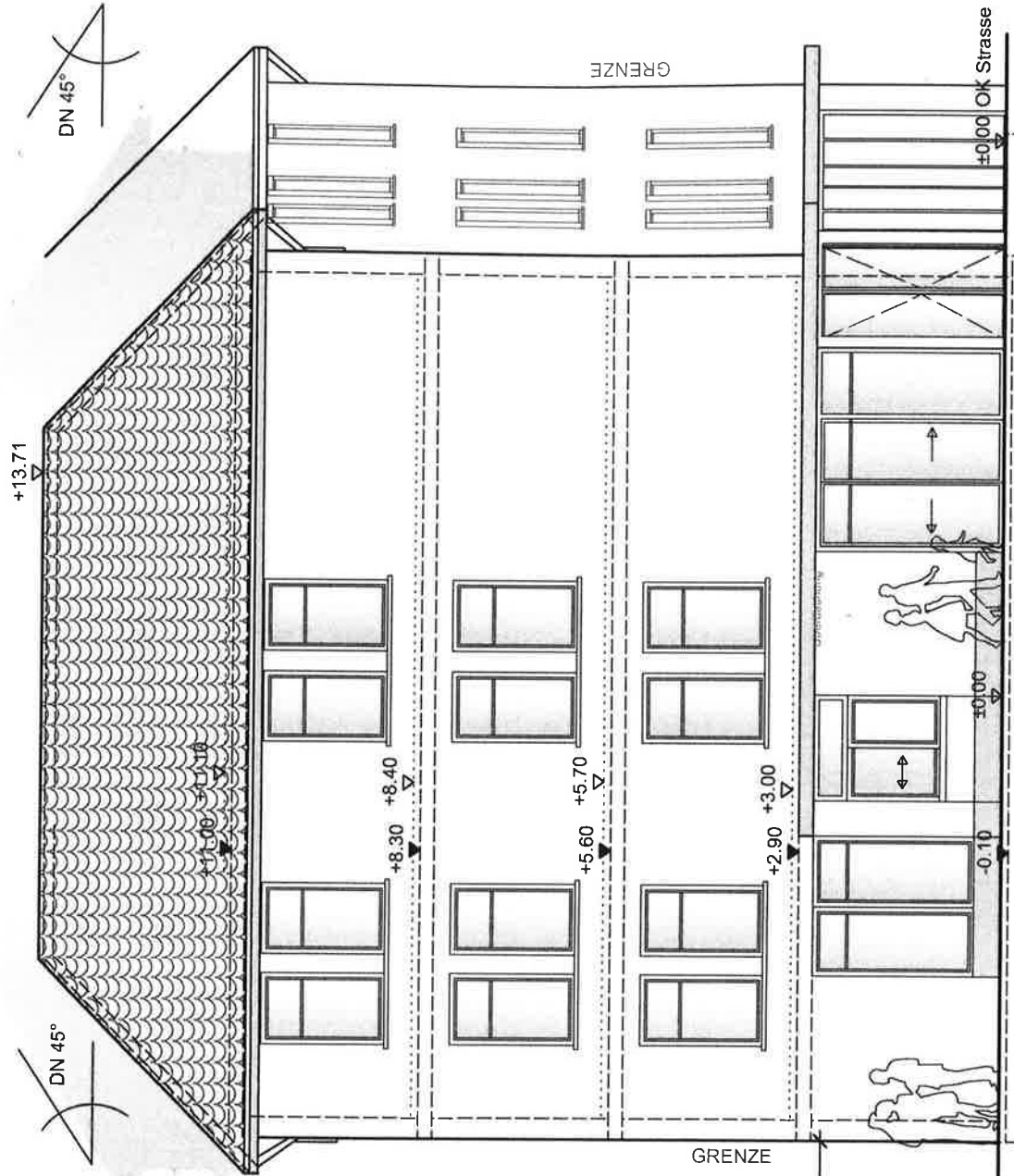
OKF + 3.00
OKR + 2.90 **1.OG**

OKF ± 0.00
OKR -0.10 **EG**

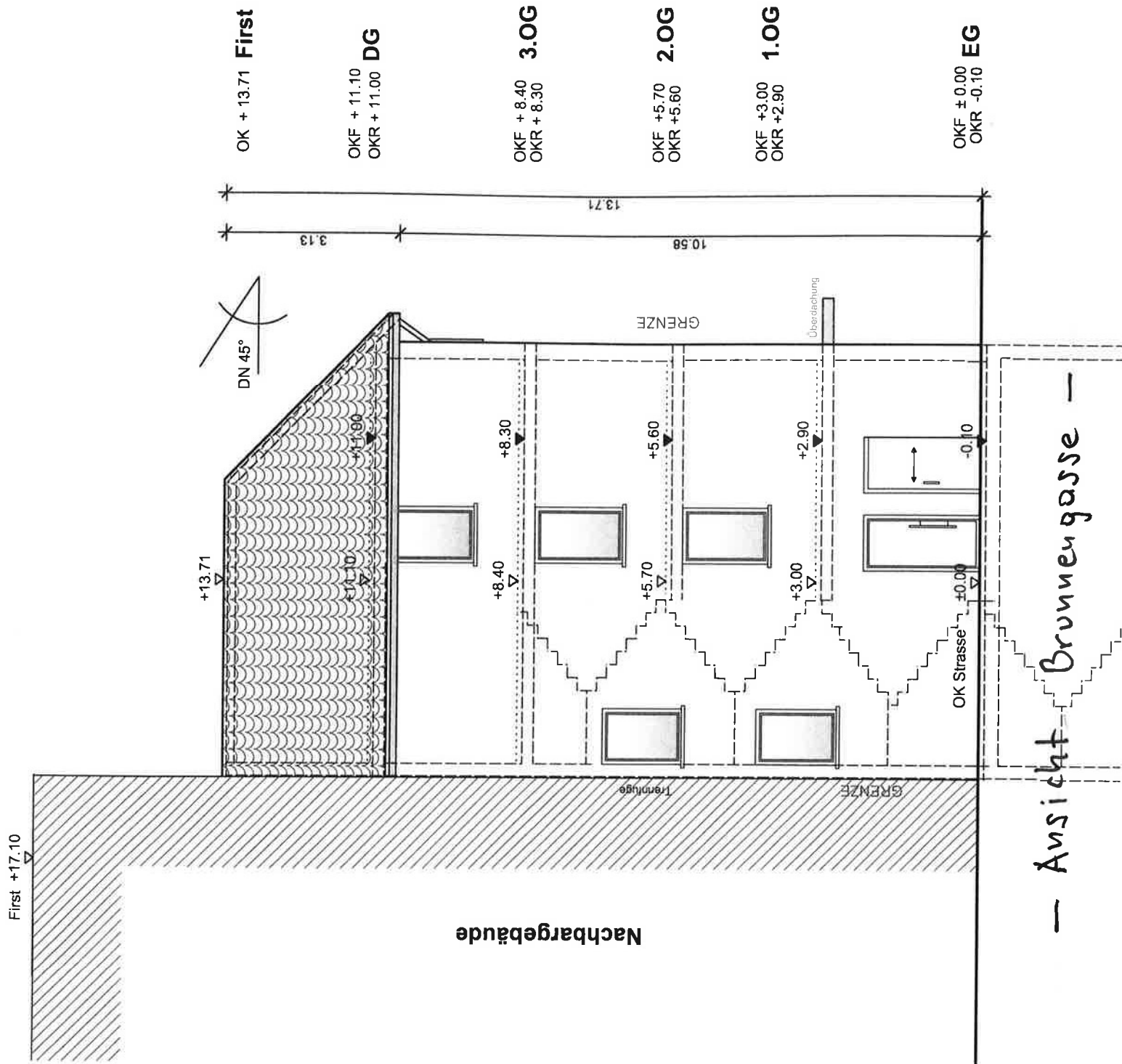
— Ansicht Bahnhofstraße —

+17,10 First Nachbargebäude

First	OK +13.71
DG	OKF +11.10 OKR +11.00
3.OG	OKF +8.40 OKR +8.30
2.OG	OKF +5.70 OKR +5.60
1.OG	OKF +3.00 OKR +2.90
EG	OKF ±0.00 OKR -0.10



— Ansicht Hauptstraße —



OK + 13.71 **First**

OKF + 11.10
OKR + 11.00 **DG**

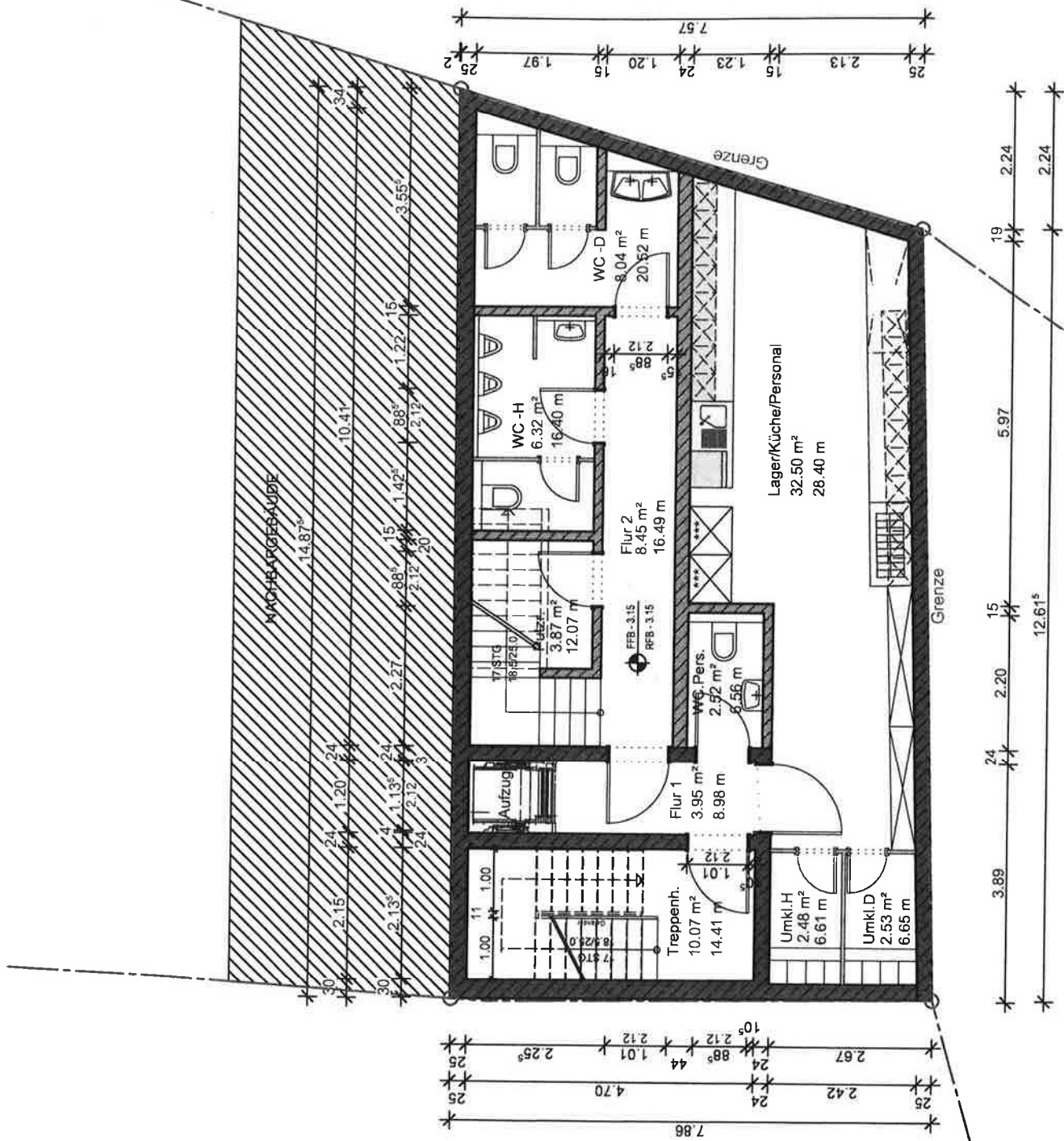
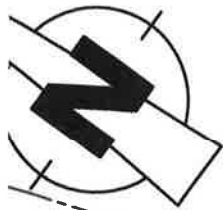
OKF + 8.40
OKR + 8.30 **3.OG**

OKF + 5.70
OKR + 5.60 **2.OG**

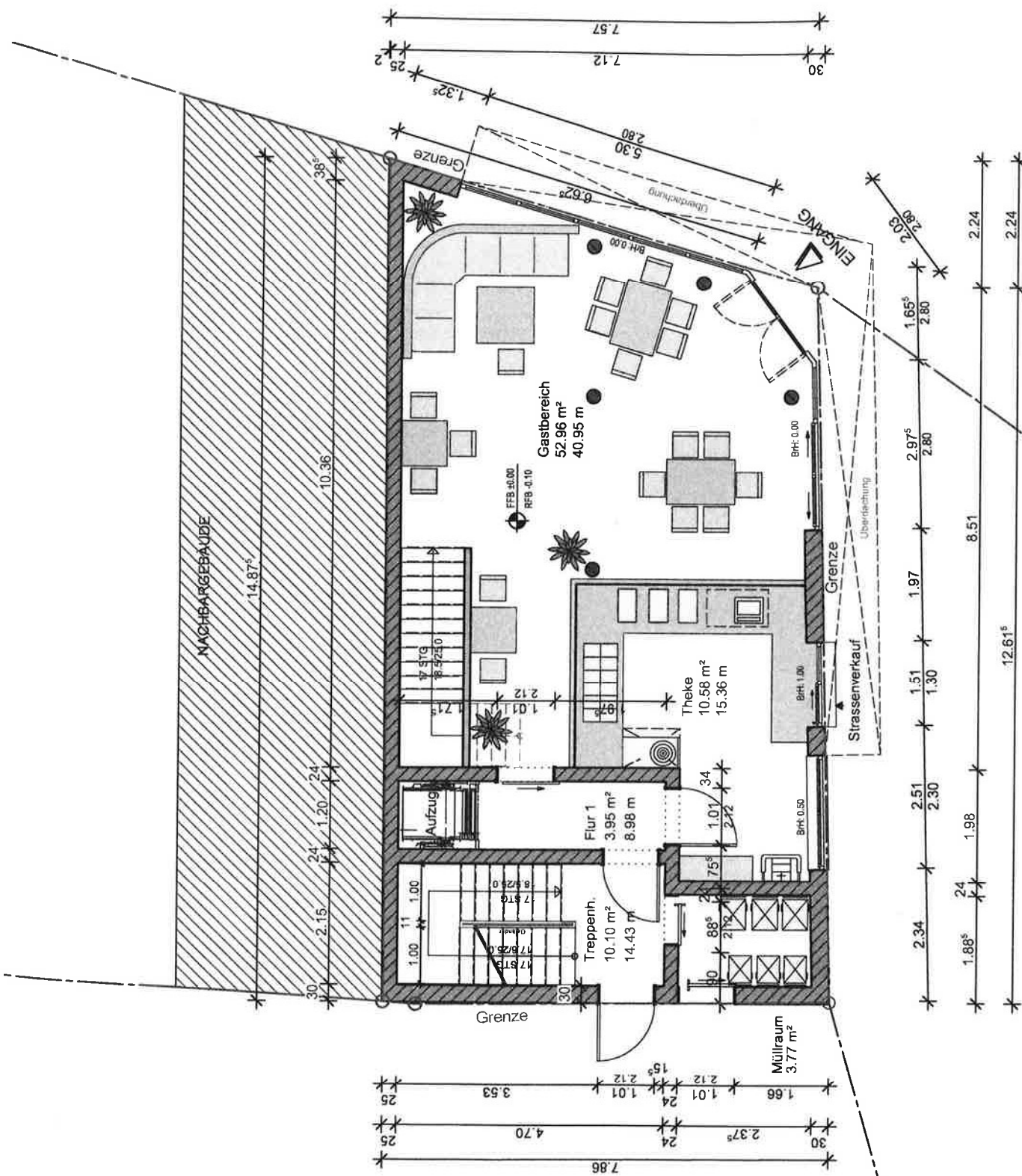
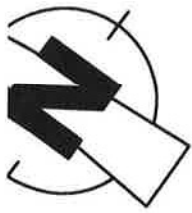
OKF + 3.00
OKR + 2.90 **1.OG**

OKF ± 0.00
OKR - 0.10 **EG**

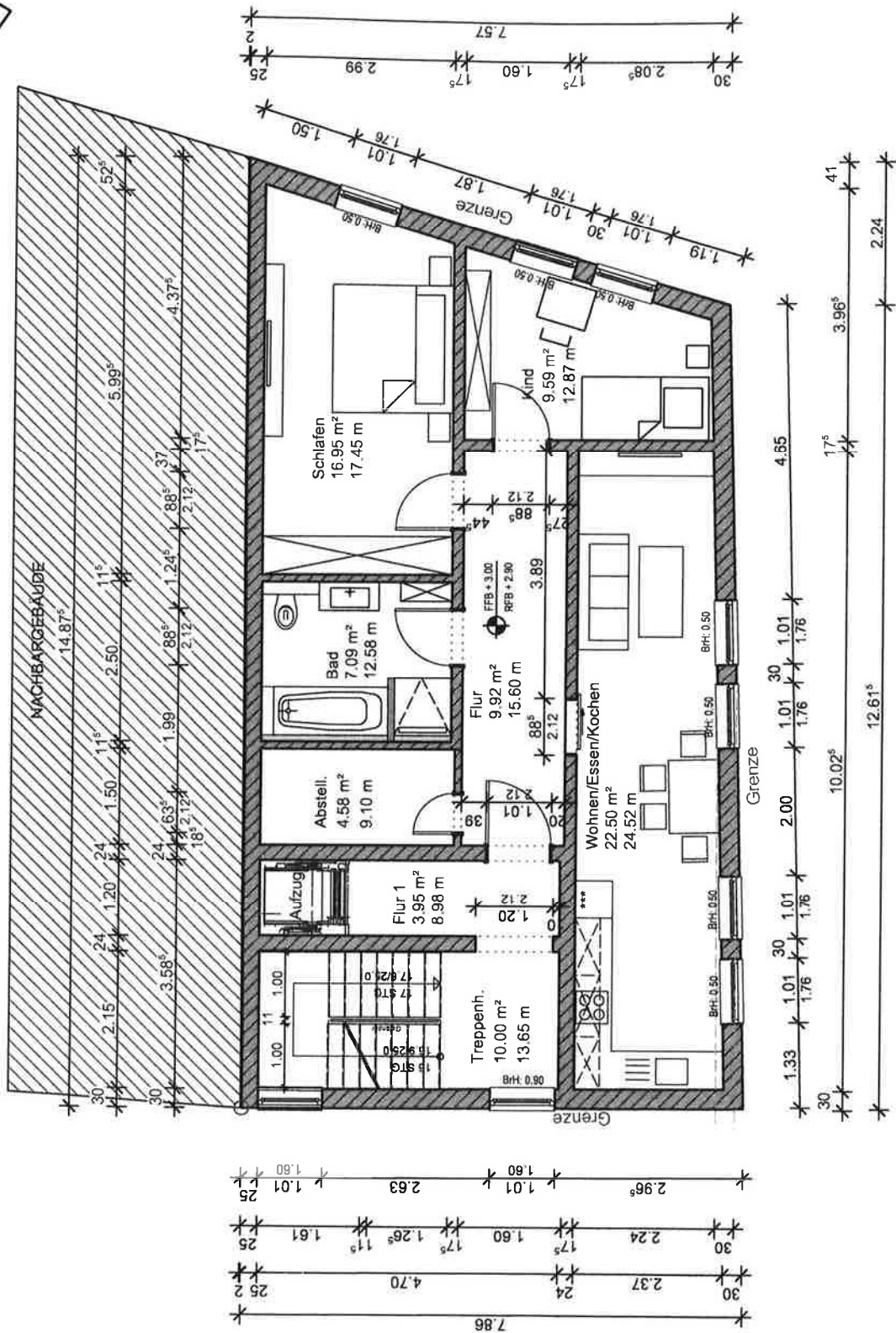
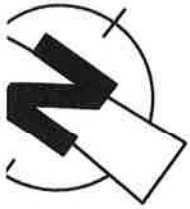
— Ansicht Brunnen-gasse —



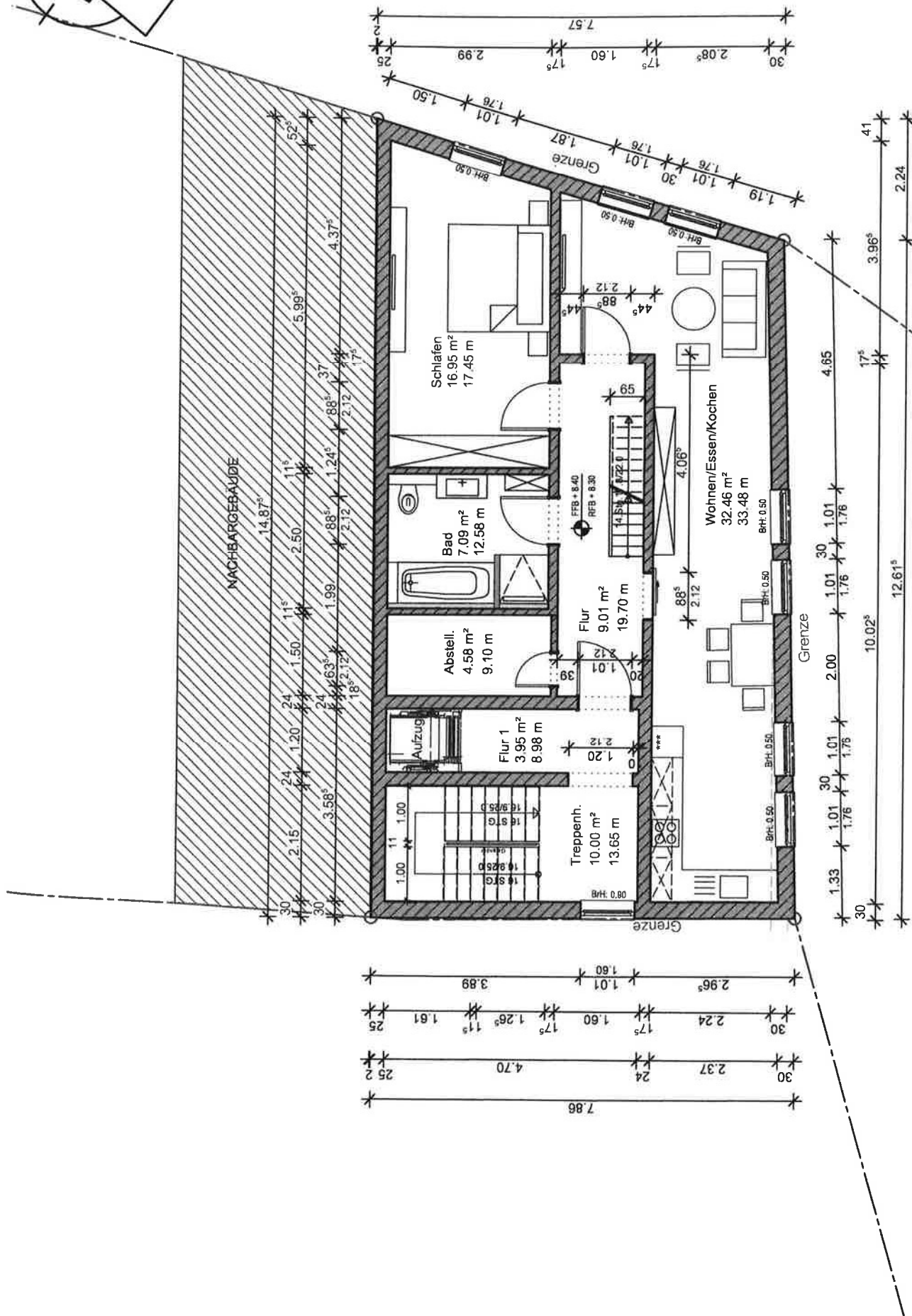
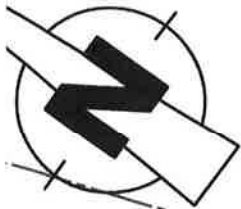
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



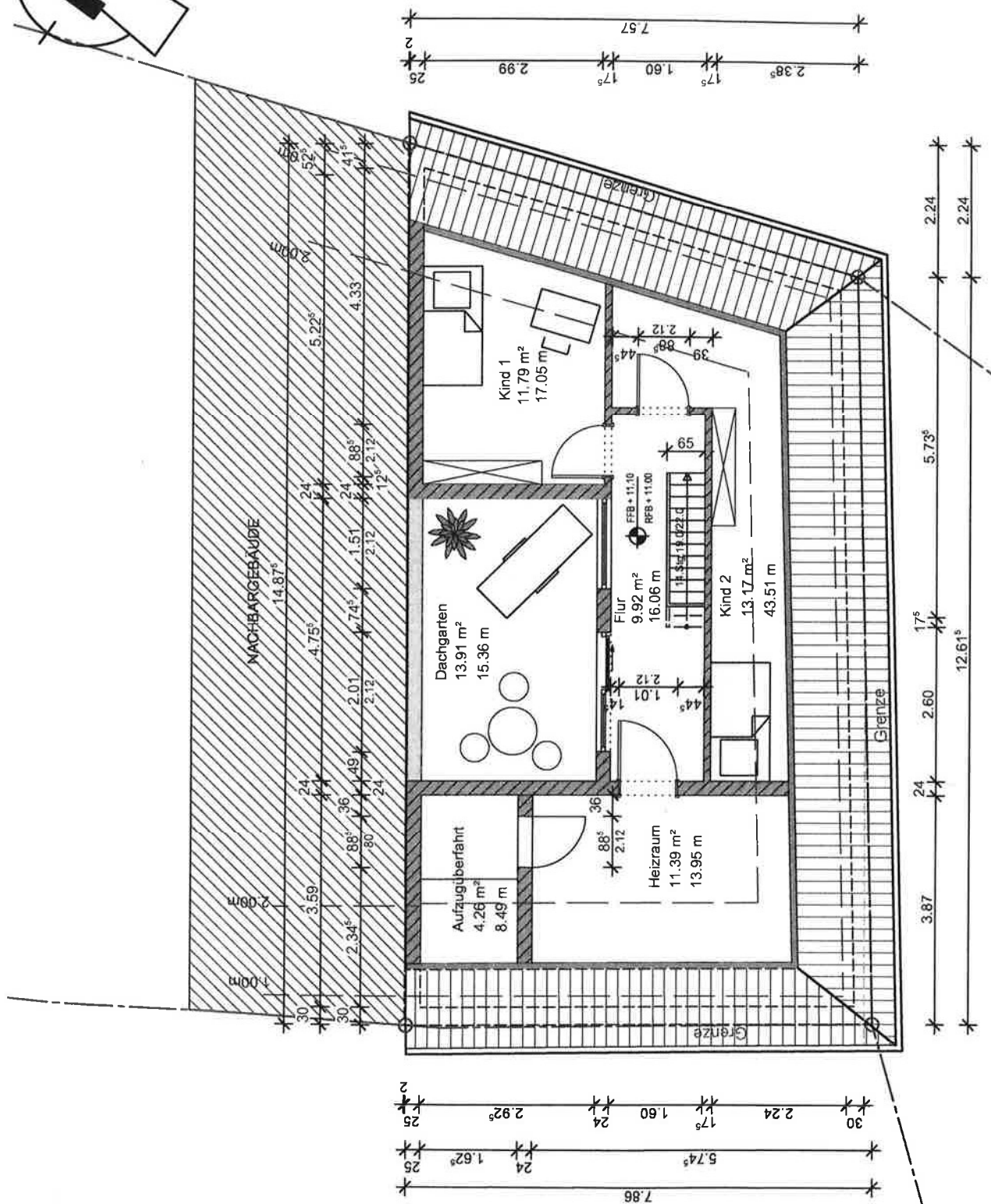
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



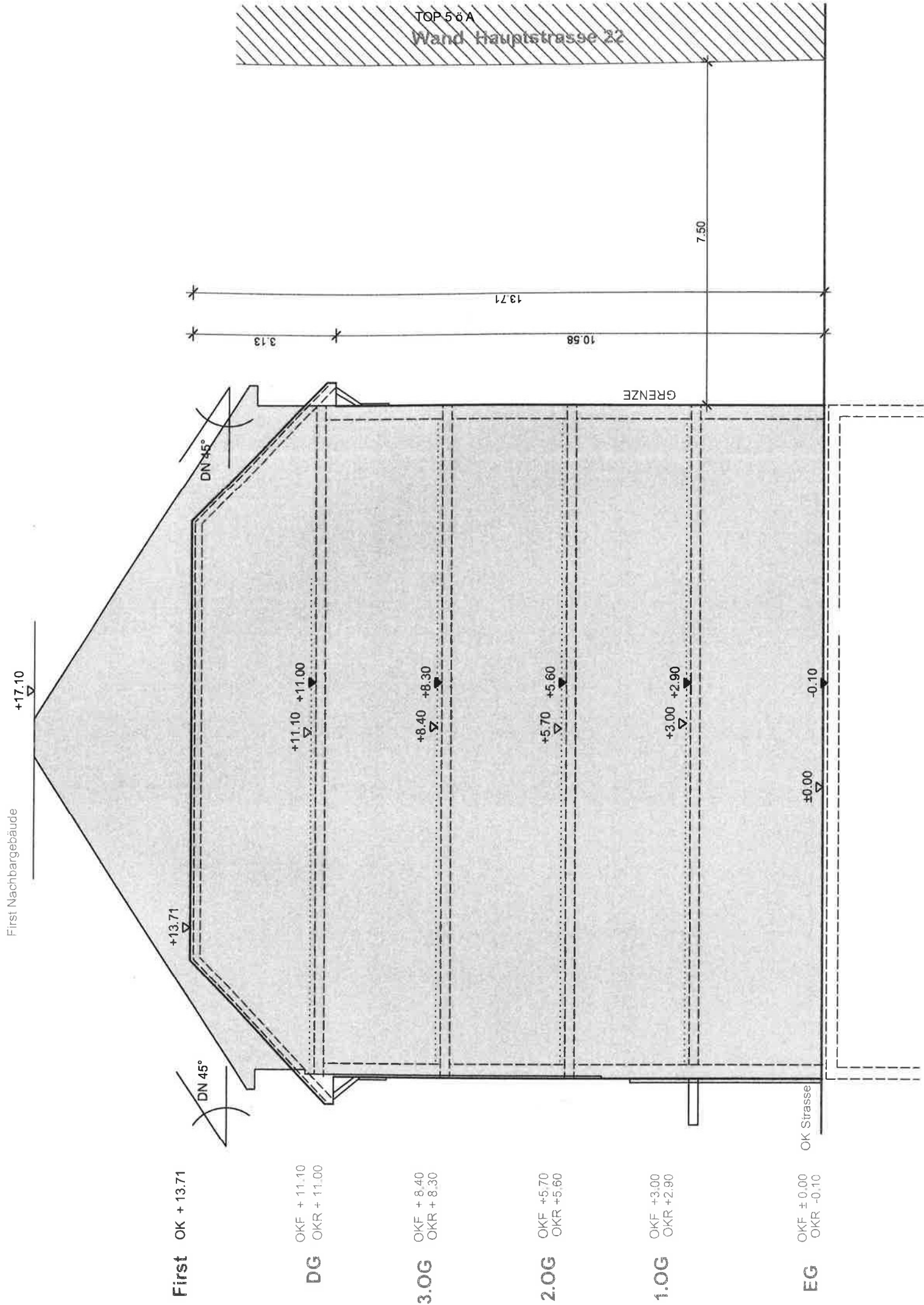
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



+17.10

First Nachbargebäude

+13.71

First OK + 13.71

+11.10 +11.00

OKF + 11.10
OKR + 11.00

DG

+8.40 +8.30

OKF + 8.40
OKR + 8.30

3.OG

+5.70 +5.60

OKF + 5.70
OKR + 5.60

2.OG

+3.00 +2.90

OKF + 3.00
OKR + 2.90

1.OG

±0.00 -0.10

OK Strasse

OKF ± 0.00
OKR - 0.10

EG

13.71
10.58
3.13

7.50

GRENZE

DN 45°

DN 45°

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-078

Datum: 20.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Abbruch bestehendes Gebäude, Neubau Wohn- und Geschäftshaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1121, Neuer Markt 4, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 15.09.2016, sh. Beschlussvorlage 2016-227.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben, und hier im Besonderen bezüglich der beantragten Bautiefe nicht erteilt.

Darauf folgend wurde durch den Antragsteller das Ruhen des Verfahrens beantragt.

Nach Abstimmungsgesprächen mit dem Planverfasser sowie dem Baurechtsamt wurden geänderte Pläne bezüglich Pkt a) der Bauvoranfrage zur erneuten Beurteilung vorgelegt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren werden Belange des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ berührt.

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Zuvor soll das dortige Altgebäude abgebrochen werden.

Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- a) Ist die beantragte Gebäudeflucht mit Balkonanbau auf der Süd-Ostseite genehmigungsfähig?
- b) Sind die geplanten Traufhöhen, Südosten: 12,20 m, Nordwesten: 9,40 m, genehmigungsfähig?

- c) Ist die geplante Firsthöhe mit 13,90 m genehmigungsfähig?

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.

- a) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur beantragten Gebäudeflucht mit Balkonanbau auf der Süd-Ostseite zur Seite der Brückenstraße als Maß der baulichen Nutzung.

Die maßgebende Bebauungstiefe in der Gebäudezeile stellt die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 dar.

Das Erdgeschoss weist eine Bautiefe von 21,86 m auf, das darüber liegende 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss weisen eine Bautiefe von ca. 17,19 m auf.

Das beantragte Vorhaben soll nunmehr mit dem Erd- und 1. Obergeschoss mit einer Bautiefe von 21,86 m analog der Bautiefe auf der angrenzenden Gebäudes vorgesehen werden.

Ab dem 2. Obergeschoss soll die Bauflucht der Bebauung des Gebäudes auf der angrenzenden Süd-Westseite mit 17,19 m eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet der vorgelagerte Balkon mit 2,50 m Tiefe.

Die nunmehr beantragte Bautiefe hält damit die vorhandenen Bautiefe der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1123, Neuer Markt 2 ein.

Nach Einschätzung der Verwaltung entspricht sowohl die beantragte Bautiefe als auch die Anzahl der Geschosse dem Maß der baulichen Nutzung des umgebenden städtebaulich gewachsenen Umfeldes.

- b) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur Ausführung von Traufhöhen mit 12,20 m an der Gebäude-Südostseite bzw. mit 9,40 m an der Nordwestseite.

Die maßgebende Traufhöhe in der Gebäudezeile zur Seite der Brückenstraße stellt die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 mit ca. 12,60 m Traufhöhe dar.

Das rückwärtige Gebäudeensemble zeigt sich unter Berücksichtigung der gegenüber im Randbereich liegenden Gebäude der Wohnanlage „Rosenturm“ mit einer Traufhöhe von bis zu ca. 10,50 m städtebaulich verträglich.

Die maßgebenden Traufhöhen der Bebauung zur Platzseite des „Neuen Markt“ betragen ca. 9,60 m bis ca. 11,60 m.

Die mit 9,40 m beantragte Traufhöhe zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Ensemble der Platzbebauung verträglich.

- c) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur Ausführung einer Firsthöhe von 13,90 m.

Die beantragte Firsthöhe liegt 1,0 m unter der Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 sowie erfolgt eine „Abstaffelung“ zur angrenzenden „Rose“.

Nach Einschätzung der Verwaltung zeigt sich die Ausführung der beantragten Firsthöhe mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich.

5. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“. Hierzu wurden u.a. die für das o.g. Vorhaben maßgebenden Grundsätze festgelegt:

- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, Anpassung von Umbau und Neubaumaßnahmen an den ortstypischen Bestand, Erhalt und Orientierung an historische Gestaltungsformen
- Neuordnung und Umnutzung der Bereiche mit leerstehender oder unzureichend genutzter, schlechter Bausubstanz

Hieraus wurden u.a. die folgenden Sanierungsziele definiert:

- Modernisierung und Instandhaltung bestehender Gebäude, insbesondere von Wohngebäuden
- Erhaltung und Wiederherstellung stadtbildprägender Raumkanten
- Neugestaltung und Aufwertung des Neuen Marktes

Das beantragte Vorhaben entspricht in der beantragte Bautiefe sowie der Anzahl der Geschosse dem Sanierungsgrundsatz zum Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, der Anpassung von Umbau- und Neubaumaßnahmen an den ortstypischen Bestand sowie der Erhalt und Orientierung an historischen Gestaltungsformen.

Darüber hinaus entspricht die beantragte Bautiefe dem Sanierungsziel der Erhaltung und Wiederherstellung stadtbildprägender Raumkanten.

6. Resümee

Ein wesentlicher Aspekt sowohl in der städtebaulichen Wertung wie auch in der sanierungsrechtlichen Prüfung stellt die beantragte Bautiefe zur Seite der Brückenstraße dar.

Die geänderte Planung zeigt sich nach Einschätzung der Verwaltung mit der hinteren Gebäudeflucht zur Süd-Westlich gelegenen Bebauung verträglich.

Weiterhin wird mit der vorgelegten Planung gleichfalls an der Nord-Östlichen Grundstücksgrenze eine maßvolle Erweiterung des Gasthaus „Rose“ entlang der Grenzwandflächen nach wie vor ermöglicht.

Entsprechend der vorgenannten Gründe wird seitens der Verwaltung nunmehr empfohlen, zu der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

7. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde

Muthstraße 4
74389 Sinsheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 24.11.2015

Flurstück 1122
Flur
Gemarkung Eberbach

Gemeinde Eberbach
Kreis Rhein-Neckar-Kreis
Regierungsbezirk Karlsruhe



Wohn- und Geschäftshaus
Neuer Markt 4

69412 Eberbach

Bauherr. Adina Smochina

Eberbach, 21.11.2016

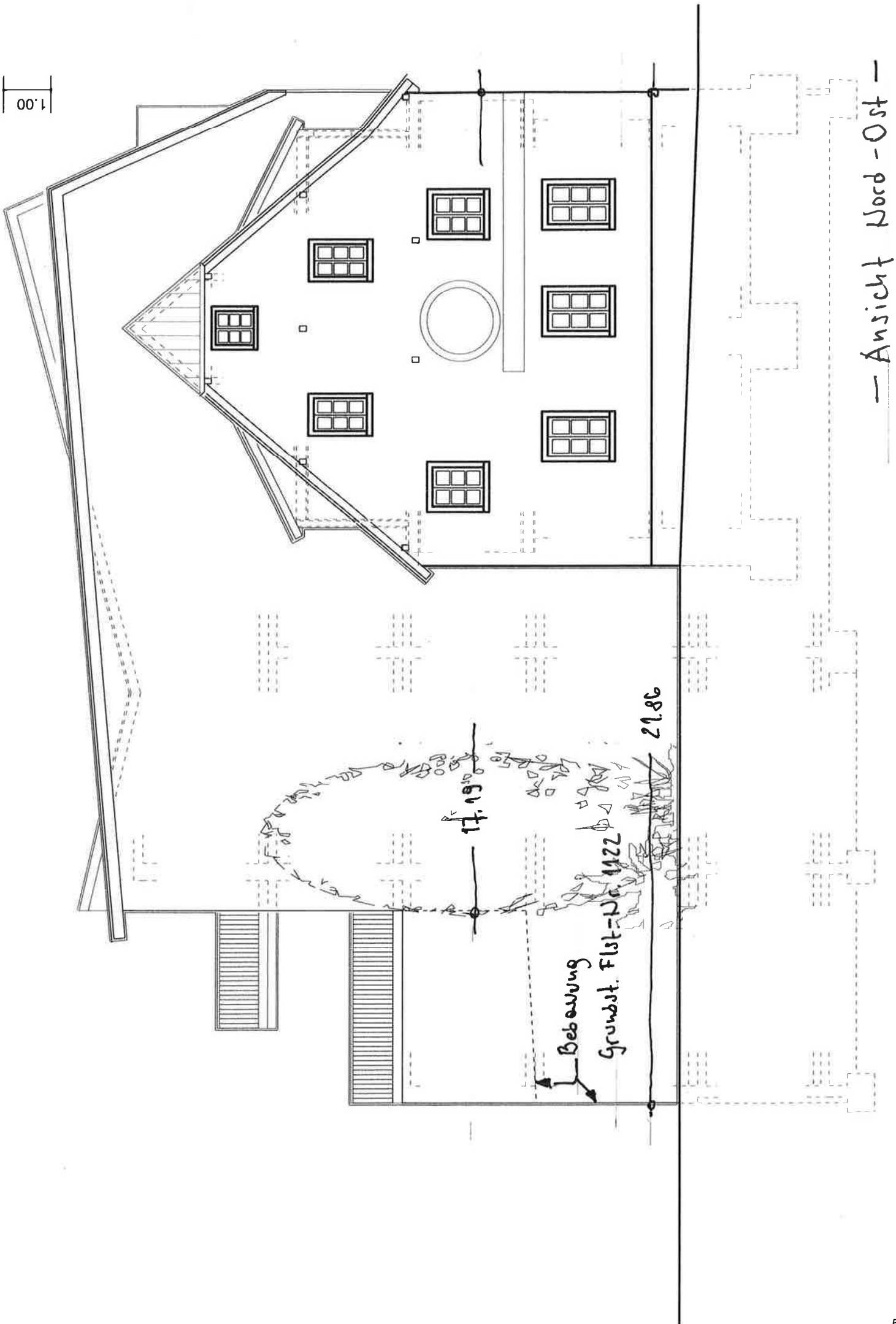
**Ingenieurbüro
für Planung, Statik
und Bauführung**

Dipl.-Ing. Volker Brich
69412 Eberbach · Kirchenweg 17
Telefon 0 62 21 / 7 25 15 · Fax 0 62 21 / 28 53



17.19

1.00



— Ansicht Nord - Ost —



Ansicht Süd-Ost