

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-238

Datum: 17.11.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung von Stützmauern,
Baugrundstück: Flst.- Nr. 1333, Gemarkung Pleutersbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Pleutersbach	22.01.2018	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt und nachfolgende Ausnahme und Befreiung gemäß § 31 BauGB befürwortet:

- Vorbehalt:

Es ist der statische Nachweis vorzulegen, dass die Standsicherheit der Stützmauer infolge der Benutzung des Feldweges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge gesichert ist.

- Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,20 m im Bereich der Stützmauern 1 und 2 um 0,50 m.

- Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,20 m im Bereich der Stützmauer 3 um 0,80 m.

2. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung von Stützmauern als Blocksatzmauer aus Naturstein zur Terrassierung der Grundstücksfläche. Die Stützmauern sind bereits teilweise hergestellt, sh. Anlage Fotos.

So wurde im Bereich des östlichen gelegenen Baugrundstücks die Stützmauer 1 mit 1,70 m Höhe hergestellt, die Stützmauer 2 ist gleichfalls mit einer Höhe von 1,70 m beantragt.

Weiterhin wurde an der Bergseite des Wohnhauses eine Stützmauer mit einer Höhe von 2,0 m teilweise errichtet, sowie ist eine Erweiterung der Terrasse vorgesehen.

Die Erweiterung der Terrasse stellt ein verfahrensfreies Vorhaben dar und bedarf keiner baurechtlichen Genehmigung.

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 sind Ausnahmen und Befreiungen zur Überschreitung festgesetzten Stützmauerhöhen auf eine Höhe von bis zu 2,0 m.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes ist eine Stützmauerhöhe von 1,20 m festgesetzt.

Weiterhin ist als Ausnahme eine Überschreitung der genannten Stützmauerhöhe bis 1,80 m Höhe ausdrücklich zugelassen.

Die erforderliche Ausnahme zur Überschreitung um 0,50 m ist unbedenklich.

Darüber hinaus zeigt sich die erforderliche Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe um 0,80 m an der Bergseite des Wohnhauses und städtebaulich vertretbar.

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

4. Standsicherheit der Stützmauer

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Feldweg, der sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindet und von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Die Lage von Teilen der beantragten Stützmauer befindet sich in der Nähe der gemeinsamen Grundstücksgrenze und weist dort einen Höhenunterschied von bis zu ca. 3,0 m auf.

Es ist deshalb der statische Nachweis vorzulegen, dass die Standsicherheit der beantragten Stützmauer sowie dem Feldweg infolge der Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge gesichert ist.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweis

Der Antragsteller wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6