

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-121

Datum: 25.05.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung sowie Stellplätzen,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 1215 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.07.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung sowie Stellplätzen.

So soll im Dachgeschoss eine Wohnung eingerichtet werden. Im Erdgeschoss sollen 6 Kfz.- Stellplätze hergestellt werden.

Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung eingerichtet werden

Hierzu wurden die folgenden Einzelfragen zur Prüfung vorgelegt:

1. Ist die Wohnbebauung im Bereich der starken Hanglage zulässig ?
2. Ist die Höhenentwicklung des Gebäudes in Richtung Tal zulässig und städtebaulich vertretbar ?
3. Reichen die im Lageplan dargestellten Grenzabstände aus. Insbesondere der zum Breitensteinweg ?
4. Sollte die Zustimmung des Eigentümers des Flurst.-Nr. 882/1 im Rahmen der Bauvoranfrage eingeholt 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.

Im am 28.09.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind Teilflächen im oberen Bereich des Grundstücks zum Breitensteinweg als Wohnbaufläche dargestellt und zur Tunnelseite als Grünlandflächen, sh Anlage Lageplan.

Nachfolgend nun die städtebauliche Wertung der Einzelfragen.

- 1.) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage, ob die Wohnbebauung im Bereich der starken Hanglage zulässig ist.

Das Vorhaben soll mit einem Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie des Breitensteinweges und einer Bautiefe von 10,43 m hergestellt werden.

Das best. Gelände weist in diesem Bereich einen Höhenunterschied von ca. 9,50 m auf.

Hierdurch entstehen 3 sichtbare Geschosshöhen mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,40 m. Weiterhin ergibt sich eine Sockelhöhe von ca. 5,50 m.

Hierdurch ergibt sich zur Talseite eine wandartige Wirkung von dann insgesamt ca. 16,0 m Höhe.

Weiterhin werden mit den seitlich an den Grundstücksgrenzen geplanten Stellplätzen ggf. Wandflächen bis zu ca. 5,0 m Höhe entstehen.

Darüber hinaus können hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände von 2,50 m bzw. 3,0 m nicht die in der Ansichtszeichnung dargestellte seitlichen Geländeanschüttungen fachlich hergestellt werden, sodass sich höhere Giebelwandflächen ergeben

- 2.) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage, ob die Höhenentwicklung des Gebäudes in Richtung Tal zulässig und städtebaulich vertretbar ist.

Das beantragte Vorhaben soll im Anschluss der vorh. Bebauung am Siedlungsrand des Breitenweges errichtet werden.

Hinsichtlich der topographischen Bedingungen ergibt sich mit dem unter Pkt. 1 dargelegten Umfang des Baukörpers daraus resultierend ein massives Erscheinungsbild zur Talseite und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

So würde das beantragte Vorhaben mit seiner talseitigen Traufe das nordwestlich angrenzende Wohnhaus um ca. 4,50 m überragen.

Nach Einschätzung der Verwaltung stellt das in seiner Massivität geplante Vorhaben an dieser exponierten steileren Hangsituation einen massiven Eingriff dar und ist deshalb aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

- 3.) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage, ob die im Lageplan dargestellten Grenzabstände ausreichen, insbesondere der zum Breitensteinweg.

Gemäß der §§ 5 und 6 der Landesbauordnung (LBO) müssen vor Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandsflächen liegen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Die Prüfung hierzu erfolgt durch das zuständige Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

- 4.) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage, ob die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks Flurst.-Nr. 882/1 im Rahmen der Bauvoranfrage eingeholt werden soll.

Gemäß § 55 LBO wird der Eigentümer des Grundstück Flst.-Nr. 882/1 als Angrenzer des Vorhabens benachrichtigt und hat die Möglichkeit zu dem Vorhaben eine Stellungnahme abzugeben.

4. Resümee

Das beantragte Vorhaben berücksichtigt in seiner Formensprache in keinster Weise das angrenzende bebaute Umfeld und fügt sich deshalb schon nicht in die gewachsenen Strukturen der Bebauung entlang des Breitensteinweges ein.

Weiterhin würde die Kubatur des Baukörpers in dem dortigen Einschnitt des Neckartals, das sich zur Stadtseite hin öffnet, mit seiner Lage weithin in Erscheinung treten und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Darüber hinaus sollte gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan die Wohnhausbebauung mit dem benachbarten Gebäude den städtebaulichen sowie den räumlichen Abschluss bilden.

Entsprechend der vorgenannten Gründe wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, zu der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

5. 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:

1-5