

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-164

Datum: 02.08.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienhaus, Baugrundstück: Flst.Nr. 9780/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	15.11.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Von Seiten der Stadt Eberbach erfolgt der folgende Hinweis:

Es wird bezüglich der geologischen Gegebenheiten empfohlen das Baugrundstück auf anstehendem Fels zu prüfen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

Weiterhin wurde durch den Gemeinderat am 25.10.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Neckarwimmersbach gefasst.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnhauses. Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- a) Ist die Bebauung nach § 34 BauGB zu bewerten und danach zulässig?
- b) Ist eine Flachdachbebauung genehmigungsfähig?
- c) Sind die geplanten 3 Geschosse – davon 2 Vollgeschosse und ein sich größtenteils im Erdreich befindliches Garagengeschöß (kein Vollgeschoss) genehmigungsfähig?

3. Städtebauliche Wertung

- a) Ist die Bebauung nach § 34 BauGB zu bewerten und danach zulässig?

Das Grundstück Flst.-Nr. 9780/1 ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Demnach ist das im Zusammenhang der bebauten Ortslage beantragte Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, 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 Quartier zwischen der Rockenauer Straße und Dr.-Weiß-Straße/Elmele ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem angrenzenden bebauten Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Als Art der baulichen Nutzung wäre dort, wie im schriftlichen Teil zur Bauvoranfrage dargelegt, die Errichtung eines Wohnhauses allgemein zulässig.

Weiterhin ist die Erschließung des Vorhabens durch die vorh. Wegeanbindung an die Rockenauer Straße gesichert.

b) Ist eine Flachdachbebauung genehmigungsfähig?

Das städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Dachformen geprägt.

Vorherrschend ist die Dachform des Satteldaches.

Die südöstliche angrenzende Wohnbebauung weist jedoch auch ein Pultdach/Flachdach sowie ein flachgeneigtes Walmdach auf.

Das beantragte Flachdach zeigt sich in dem Quartier bezüglich der Dachlandschaft als verträgliche Dachform.

c) Sind die geplanten 3 Geschosse – davon 2 Vollgeschosse und ein sich größtenteils im Erdreich befindliches Garagengeschos (kein Vollgeschoss) genehmigungsfähig?

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist vorwiegend durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen geprägt.

Das südwestlich angrenzende Mehrfamilienwohnhaus weist gleichfalls ein Garagengeschoss mit 2 darüberliegenden Vollgeschossen auf sowie zusätzlich einem Dachgeschoss.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung entspricht somit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld.

Weiterhin entspricht das Vorhaben nach Einschätzung der Verwaltung den künftigen Belangen der beabsichtigten Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften in Neckarwimmersbach, u.a. hinsichtlich der unterschiedlichen Dachformen in dem Altbaugbiet, das sich in das umgebende Ortsbild einfügt.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Gemäß der Plandarstellung soll das unterste Geschoss die Stellplätze aufnehmen und liegt bis zu einer Tiefe von ca. 5,0 m im Erdreich. Es wird deshalb eine Prüfung der geologischen Gegebenheiten empfohlen.

Entsprechend der Hinweis im Beschlussantrag.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2