

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-251

Datum: 14.11.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauanfrage: Neubau eines Wohnhauses, Baugrundstück: Flst.Nr. 3892/3 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu der Bauanfrage wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes „Breitensteinweg“, 3. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Anfrage ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, sh. Anlage 1-3.

Hierzu wurden die folgenden Einzelfragen zur Prüfung vorgelegt:

1. Ist das Wohnhaus in der geplanten Lage genehmigungsfähig?
2. Ist die geplante Traufhöhe von 9,0 m genehmigungsfähig?
3. Ist die geplante Firsthöhe mit 11,60 m genehmigungsfähig?

Durch den Antragsteller wurde ausschließlich eine Entscheidung durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eberbach erbeten.

Eine Weiterleitung der Anfrage zur Prüfung an das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist nicht gewünscht.

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.

Das angefragte Vorhaben liegt gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes im Bereich einer als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Baufläche. Im Bereich des Baugrundstücks ist nur ein dort best. Wohnhaus durch eine überbaubare Fläche überplant.

Das angefragte Vorhaben liegt außerhalb der überbaubaren Fläche, sh. Anlagen Auszug Bebauungsplan.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan 3 Vollgeschosse (VG) fest. Die VG wurden hierbei als Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss definiert, sh. Anlage Geländeschnitt aus Bebauungsplan.

Neben der Lage des angefragten Vorhabens außerhalb der überbaubaren Fläche soll die Anzahl der Geschosse neben den 3 Geschossen ein weiteres Dachgeschoss enthalten.

Dies ist hinsichtlich der Lage am Siedlungsrandbereich sowie der umgebenden Bebauung oberhalb des Breitensteinweges städtebaulich nicht zu vertreten.

Hierzu ist auf ein Vorhaben direkt unterhalb auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1215 hinzuweisen, zu dem im Rahmen einer Bauvoranfrage auf Grund einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sh. Beschlussvorlage 2018-121.

Möglicherweise berührt das angefragte Vorhaben die Grundzüge des maßgebenden Bebauungsplanes.

Es wird deshalb empfohlen das Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrages unter der Einbeziehung des für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamtes mittels einem rechtsmittelfähigem Bescheid prüfen zu lassen.

Nach Einschätzung der Verwaltung würde unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf Grund der Lage des Vorhabens an einem privaten Erschließungsweg bei einer Reduzierung der Anzahl der Geschosse ein Vorhaben als Siedlungsrandbebauung grundsätzlich als zustimmungsfähig erachtet, sh. Anlage 3.

5. Nachbarbeteiligung

Aufgrund der formlosen Anfrage wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt. Diese hat im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages zu erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3: Bauanfrage Antragsteller

4-5: Auszug Bebauungsplan