

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-092

Datum: 19.03.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauanfrage: Neubau Mehrfamilienwohnhaus,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9780/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.04.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu der Bauanfrage wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter folgenden Vorbehalten in Aussicht gestellt:

- Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen.
- Die Farbgebung des Baukörpers ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage, zu der am 15.11.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sh Beschlussvorlage Nr. 2018-164. Die baurechtliche Genehmigung wurde am 22.01.2019 erteilt. Bestandteil der Genehmigung war u.a. die Frage zum Maß der baulichen Nutzung. Durch das Baurechtsamt wurde die Genehmigung zur Errichtung eines Baukörpers mit 2 Vollgeschossen sowie einem Garagengeschoss erteilt.

2. 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.

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauanfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten.

So soll neben den durch das Baurechtsamt genehmigten 2 Vollgeschossen sowie dem Garagengeschoss ein weiteres Geschoss als nicht anrechenbares Vollgeschoss errichtet werden.

Das Dach soll als Flachdach ausgeführt werden

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.

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist vorwiegend durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen geprägt, hierbei teilweise mit 3 sichtbaren Geschossen zur Talseite.

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

Das mit der jetzigen Bauanfrage 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. Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen von unterschiedlichen Dachformen in dem Altbaugbiet fügt sich das Vorhaben in das umgebende Ortsbild ein.

Aus den vorgenannten Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen, zu der beantragten Bauanfrage das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

4. Nachbarbeteiligung

Aufgrund der formlosen Anfrage wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4