

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-178

Datum: 11.07.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 71 der Gemarkung Brombach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Brombach	01.10.2019	öffentlich
Gemeinderat	25.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgendem Vorbehalt erteilt:
2. Seitens der Stadt Eberbach erfolgen die nachfolgenden Hinweise:
 - Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis vorzulegen, dass das Vorhaben am Siedlungsrandbereich mit maximal 2 bauordnungsrechtlich anrechenbaren Vollgeschossen ausgeführt wird.
 - Die Höhenfestlegung des Baukörpers ist im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens zu prüfen.
 - Der Antragsteller hat sich durch den Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages mit der Stadt Eberbach für die Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschluss, Straßenherstellung, Müllabfuhr, Räum- und Streupflicht) bis zur ordnungsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlage zu verpflichten.
3. Die notwendige Anzahl der KFZ-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätzen sind nach Maßgabe des Baurechtsamtes nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Prüfung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Dachgeschoss

mit 25° Dachneigung und die Errichtung eines Carports im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Brombach.

Die Erschließung des Vorhabens soll über den bereits teilweise auf dem privaten Grundstück Flst.-Nr. 71 hergestellten verlängerten Grundfeldweg erfolgen.

Auf dem südlich angrenzenden Baugrundstück Flst.Nr. 71/1 wurde bereits ein ähnliches Bauvorhaben befürwortet, sh. Beschlussvorlage 2016-209.

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.

Das beantragte Vorhaben soll am nördlichen Siedlungsrand von Brombach errichtet werden.

Das betroffene Grundstück ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, sh. Anlage.

Somit entspricht das beantragte Vorhaben den planerischen Vorgaben des FNP zur Ausweisung von Siedlungsflächen und zeigt sich planungskonform.

Die für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksteilfläche am Siedlungsrand befindet sich außerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Odenwald I.

An der Westseite des Grundstückes befindet sich ein Biotop, in das jedoch nicht eingegriffen wird.

Damit zeigen sich keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihrem Erholungswert beeinträchtigt.

Das beantragte Vorhaben stellt die Fortsetzung der bandartigen Bebauung aus dem vorh. Siedlungsbereich des Baugebietes „Äusser Feld“ fort und entspricht der städtebaulichen Konzeption einer späteren Erweiterung des Baugebietes.

Wie bereits erwähnt, bildet das beantragte Vorhaben den Abschluss der Bebauung am nördlichen Siedlungsrand von Brombach.

Das bebaute Umfeld ist im Maß der baulichen Nutzung mit max. 2 Vollgeschossen gemäß der Landesbauordnung ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation sowie der topographischen Situation des Baugrundstücks ist das beantragte Vorhaben mit max. 2 Vollgeschossen auszuführen sowie ist die Höhenlage des Vorhabens im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Entsprechend wurden die Hinweise im Beschlussantrag formuliert.

Im Ergebnis zeigen sich keine Beeinträchtigungen der im § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen.

4. Erschließung

Der öffentliche Erschließungsweg endet derzeit am Grundstück Flst.-Nr. 71.

Danach schließt sich ein durch den Eigentümer von Grundstück Flst.-Nr. 71/1 hergestellter privater Erschließungsweg an.

Darüber hinaus verläuft die Wasserleitung im Grundfeldweg bis zum Ende des öffentlichen Erschließungsweges.

Mit der Stadt Eberbach ist deshalb zur Verlängerung der privaten Erschließungseinrichtung ein Erschließungssicherungsvertrag abzuschließen.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

4. 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