

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-310

Datum: 12.11.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses über vorh. Untergeschoss einer ehem. Scheune sowie Anbau eines Balkon / Carport,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 48, 49 und 50 der Gemarkung Pleutersbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
2. Der Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrrad- Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Zuvor soll ein Teilabbruch des Scheunengebäudes bis auf die Höhe der Erdgeschossdecke erfolgen.

Das Untergeschoss im bestehenden Scheunenteil soll als Garage sowie für Nebenräume genutzt werden. Angrenzend soll ein Balkon angebaut werden der gleichzeitig als überdachter Stellplatz genutzt werden kann.

Im darüber liegenden Obergeschoss und Dachgeschoss soll eine Wohnung hergestellt werden.

Die Erschließung des Vorhabens soll über die nördlich angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 48 und 49 von der Straße Neckarrain her erfolgen.

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.

Das beantragte Vorhaben soll unter Beibehaltung von Teilen des Gebäudebestandes der Scheune umgebaut werden.

Das Vorhaben fügt sich somit im Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden gewachsenen städtebaulichen Strukturen verträglich ein.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Naturschutzfachliche Bewertung

Die Grundstücke Flst.-Nr. 48 und 49 liegen am Rand des Landschaftsschutzgebietes Neckartal II-Eberbach.

Gemäß der Verordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern und dem Schutzzweck zuwider laufen, der schriftlichen Erlaubnis der Naturschutzbehörde.

Der Erlaubnis bedarf u.a. wenn eine Veränderung der Bodengestalt vorgenommen wird.

Dies ist mit der Anlegung des Zufahrtsweges zur Sicherung der Erschließung gegeben.

Nach Einschätzung der Verwaltung zeigt die Maßnahme keinen Ausstrahlungseffekt, der den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes erheblich beeinträchtigt.

Das beantragte Vorhaben soll der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Prüfung vorgelegt werden.

5. Nachbarbeteiligung

Die Angrenzer haben dem beantragten Vorhaben bereits zugestimmt.

6. Hinweise

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.
- Die Grundstücke Flst.-Nr. 48 und 49 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II-Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5