

Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**
am **Montag, 10.10.2022, 18:30 Uhr**
im **Horst-Schlesinger-Saal, Rathaus, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Carport
 Baugrundstück: Flst.Nrn. 12442 u. 12443 der Gemarkung Eberbach

- TOP 2 Bauantrag: Errichtung eines Hundetrainingsplatzes
 Baugrundstück: Flst.Nr. 7747 der Gemarkung Eberbach

- TOP 3 Bauantrag: Umbau Einfamilienwohnhaus und Neubau einer Gaube
 Baugrundstück: Flst.Nr. 859 der Gemarkung Eberbach

- TOP 4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses
 Baugrundstück: Flst.Nr. 7900/1 der Gemarkung Eberbach, Ortsteil Gaimühle

- TOP 5 Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Pools als Nebenanlage
 Baugrundstück: Flst.Nr. 9928 der Gemarkung Eberbach

- TOP 6 Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Einfriedung
 Baugrundstück: Flst.Nr. 11453 der Gemarkung Eberbach

- TOP 7 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister


Peter Reichert

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-211

Datum: 20.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Carport
 Baugrundstück: Flst.Nrn. 12442 u. 12443 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der festgesetzten Garagenfläche mit dem Carport.
 - Ausführung eines begrünten Flachdaches. Zulässig ist die Ausführung von Sattel- und Pultdächern.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Schafacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines kleinen Wohnhauses mit einem begrünten Flachdach sowie einem Carport.

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.

Beantragt ist die Überschreitung der festgesetzten Garagenfläche mit dem geplanten Carport.

Das Carport soll direkt am geplanten Gebäude errichtet werden. Hierzu wird die festgesetzte Garagenfläche mit dem Carport überschritten. Der Carport befindet sich jedoch weiterhin im Bereich der überbaubaren Fläche.

Darüber hinaus soll das Wohnhaus mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Gemäß den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet bei der Ausführung von begrünten Flachdächern auch flachere Dachneigungen zulässig. Um die Dachfläche einer sinnvollen Nutzung mit Photovoltaik-Anlagen zuführen zu können, soll vorliegend ein begrüntes Flachdach zum Tragen kommen.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

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:

1-3

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-212

Datum: 20.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung eines Hundetrainingsplatzes
 Baugrundstück: Flst.Nr. 7747 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Hundeübungsplatzes auf einer Fläche von ca. 643 m². Der Übungsplatz soll mit einer Einfriedung in Höhe von 1,60 m versehen werden. Darüber hinaus sollen 10 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden entstehen. Außerdem ist die Ausführung einer Gerätehütte mit einem Brutto-Rauminhalt von ca. 16,5 m³ beantragt.

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.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn ist das Baugrundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die Art der baulichen Nutzung des Hundeübungsplatzes entspricht nur bedingt dem Charakter eines Gewerbegebietes. Die korrekte Einstufung könnte eher im Bereich der Freizeit bzw. Vereinsnutzung gefunden werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen des Bauvorhabens an seine Umgebung sowie der städtebaulichen Situation im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Eberbach, kann das Bauvorhaben ausschließlich im Außenbereich untergebracht werden.

In der Vergangenheit wurde bereits im Jahr 2005 ein Hundetrainingsplatz auf dem Grundstück genehmigt, dessen Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde.

Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Eine Anbindung an die öffentliche Kanalisation sowie die Versorgung mit Wasser und Gas ist derzeit nicht gegeben und wird für das vorliegende Bauvorhaben nicht benötigt.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-214

Datum: 22.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau Einfamilienwohnhaus und Neubau einer Gaube
 Baugrundstück: Flst.Nr. 859 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse auf einer Fläche von ca. 18 m².
- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 6,9 m², dies entspricht einer Überschreitung von 10 %.
- Überschreitung der Stützmauerhöhe zur Errichtung der Terrasse um 0,90 m. Zulässig wäre eine maximale Höhe von 1,40 m, geplant ist eine Höhe von bis zu 2,30 m.
- Überschreitung der maximalen Länge der Dachgaube um 0,47 m. Zulässig wäre vorliegend eine maximale Länge von 2,53 m, geplant ist eine Länge von 3,00 m.
- Unterschreitung des Mindestabstandes der Dachgaube zum Ortgang um bis zu 0,48 m. Zulässig wäre ein Mindestabstand von 1,50 m, geplant sind nordwestlich 1,02 m und südöstlich 1,03 m Abstand der Gaube zum Ortgang.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Str.“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung einer Dachgaube an der Nordostseite des bestehenden Satteldaches sowie die Erweiterung der bestehenden Terrasse an der Südwestseite des Wohnhauses. Darüber hinaus sind mehrere Umbauten im Innern des Bestandsgebäudes sowie der Einbau von Dachfenstern vorgesehen.

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.

Beantragt ist die Überschreitung der Baugrenze mit einem Teil der Terrasse an der Gebäuderückseite.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der maximal zulässigen GRZ beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan weist für das Grundstück eine maximale GRZ von bis zu 0,6 der Grundstücksfläche aus.

Vorliegend handelt es sich um ein Reihenhausgrundstück mit sehr geringer Grundstücksfläche. Die Bestandsbebauung überschreitet die GRZ bereits, da sich die ursprüngliche Baugenehmigung zur Errichtung der Reihenhäuser zum damaligen Zeitpunkt auf das Gesamtgrundstück, auf welchem die Reihenhäuser errichtet wurden, bezog. Als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde folglich das Gesamtgrundstück herangezogen.

Im Nachhinein wurde das Grundstück geteilt. Dem vorliegenden Grundstück wurde der verhältnismäßig kleinste Grundstücksteil zugeschlagen, weshalb sich eine Überschreitung der GRZ mit dem Bestandsgebäude automatisch ergab. Nun soll die GRZ durch die geplante Terrassenerweiterung um weitere 6,9 m² überschritten werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist darüber hinaus die Errichtung einer Stützmauer im Bereich der Terrassenerweiterung in Höhe von ca. 2,30 m erforderlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximal zulässige Stützmauerhöhe jedoch nur 1,40 m.

Weiterhin wird die Überschreitung der maximalen Gaubenlänge sowie deren Abstand zum Ortgang beantragt. Laut dem maßgebenden Bebauungsplan sind Dachgauben bis zu $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang zulässig.

Das bestehende Gebäude weist jedoch lediglich eine Gebäudelänge von 5,05 m auf. Zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses ist daher die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 3,00 m beantragt.

Die aufgeführten Befreiungen zeigen sich städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-216

Datum: 23.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses

Baugrundstück: Flst.Nr. 7900/1 der Gemarkung Eberbach, Ortsteil Gaimühle

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

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 mit zwei Pkw-Stellplätzen. Als Dachform soll ein Satteldach zur Ausführung kommen.

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.

Die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich der Hebstahler Straße ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugrundstück wäre einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die umliegende Bestandsbebauung weist vorwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bestandsbebauung.

Die bestehende offene **Bauweise** wird im Rahmen der Neubebauung beibehalten und entspricht ebenfalls den umliegenden städtebaulichen Strukturen.

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

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-217

Datum: 23.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Pools als Nebenanlage
 Baugrundstück: Flst.Nr. 9928 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Errichtung eines Pools als Nebenanlage.
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Pool auf einer Fläche von ca. 7,4 m².

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 40 „Obere Neckargärten“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Antrages auf Befreiung ist die Errichtung eines Swimming-Pools mit einer Länge von 5,90 m, einer Breite von 2,25 m sowie einer Tiefe von 1,54 m.

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.

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie in der Folgezeit wurden im Plangebiet bereits zahlreiche Nebenanlagen errichtet.

Hinsichtlich der aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich als „verfahrensfrei“ einzustufenden Errichtung des Pools mit einem Beckeninhalt von ca. 11,5 m³ bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken.

Darüber hinaus überschreitet das beantragte Schwimmbecken die Baugrenze auf einer Fläche von ca. 7,4 m².

Die beantragten Befreiungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich. Die Grundzüge der Planung werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Grundstück befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Darüber hinaus liegt das Grundstück innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-218

Datum: 23.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Einfriedung
 Baugrundstück: Flst.Nr. 11453 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen (zulässig 1,50 m, geplant: 1,70 m).

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Scheuerberg“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Antrages auf Befreiung ist die Errichtung eines Gitterstabmattenzaunes mit Holzelementen an der westlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Gesamthöhe von bis zu 1,70 m entlang des öffentlichen Fußverbindungsweges.

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.

Beantragt ist die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen an Nachbargrenzen. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind Einfriedungen an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Vorliegend soll die Höhe um bis zu 0,20 m auf insgesamt 1,70 m überschritten werden.

Die Befreiung zeigt sich städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

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

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:

1-2