

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-279

Datum: 20.11.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnhausneubau mit Doppelgarage
Baugrundstück: Flst.Nr. 8241/2 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.12.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die Antragsteller haben sich durch den Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Eberbach für die Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschluss, Straßenherstellung, Müllabfuhr, Räum- und Streupflicht) bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage zu verpflichten.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz-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 Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 49 „Itterberg“-Parallelweg und ist im Übrigen nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich, zu beurteilen.

Gemäß der Beurteilung des Baurechtsamtes Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist der Baufluchtenplan aus dem Jahr 1928 als funktionslos einzustufen, da die Einhaltung der im Plan festgesetzten Baufluchten durch eine abweichende Straßenführung verhindert wird.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. Als Dachform ist die Ausführung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 38° vorgesehen.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Das bebaute Umfeld entlang der Straße „Am Itterberg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entlang der Straße grenzen ausschließlich Wohngebäude sowie Wochenendhäuser an. Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Wohnhaus entspricht somit der vorhandenen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Umfang der nordöstlich bestehenden terrassierten Wohnbebauung. Diese weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu ca. 0,29 auf. Die beantragte GRZ beträgt hingegen nur ca. 0,20 und liegt nach § 17 BauNVO noch deutlich unterhalb des Orientierungswerts von 0,40.

Die Bauweise der näheren Umgebung mit einer Einzelhausbebauung wird durchgängig in der offenen Bauweise geprägt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Das beantragte Einfamilienhaus entspricht in der Maßstäblichkeit den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Mit der Bebauung des Grundstücks wird eine der letzten Baulücken entlang des vorliegenden Weges geschlossen.

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

4. Erschließung

Die Erschließungsanlage der ausgebauten Straße „Am Itterberg“ endet derzeit an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 8275 und führt im Anschluss als nicht ausgebauter Weg weiter, welcher sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in der Erschließungsanlage „Am Itterberg“. Seitens der Stadtwerke sowie der Tiefbauabteilung bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Anschlusses des geplanten Wohnhauses.

Mit dem Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Antragsteller, die erforderlichen Erschließungsanlagen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Baugrundstückes nach Maßgabe des Vertrages selbst herzustellen oder durch die Stadt Eberbach auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3