

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-227/1

Datum: 15.11.2024

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines terrassierten Doppelhauses mit 6 Wohneinheiten; FlSt. 8277, 8278, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | | Zuständigkeit |
|--------------------------|------------|------------|-------------------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 02.12.2024 | öffentlich | Beratung und Beschlussfassung |

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. Zu dem Vorhaben ist hinsichtlich der Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, welche als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
4. Der Eigentümer der Baugrundstücke FlSt.Nrn. 8277 und 8278 hat mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten der angrenzenden Waldflächen abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.
5. Es ist der Nachweis vorzulegen, dass das Erdgeschoss bauordnungsrechtlich kein 3. anrechenbares Vollgeschoss darstellt.
6. Eine Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird befürwortet.
7. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze 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 terrassierten Doppelhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Im Untergeschoss ist die Errichtung von 6 Garagen sowie der Technik- und Funktionsräume geplant. In den darüber liegenden Geschossen sollen je zwei Wohneinheiten errichtet werden. Als Dachform die Ausführung eines Flachdaches vorgesehen.

3. Städtebauliche Wertung

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 06.05.2021 und 28.11.2022. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, unter anderem aufgrund der optischen Wirkung des Bauvorhabens, nicht erteilt.

Zwischenzeitlich wurden nochmals geänderte Planunterlagen vorgelegt, insbesondere die Fassade des mittleren Gebäudeabschnittes wird über ein großvolumiges Pflanzbecken mit einer immergrünen Fassadenbepflanzung begrünt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten
Anlage 3_Schnitt