

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	20.04.2022	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2022/074

Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Pkw-Stellplätzen in Gundelsheim, Flst.-Nr. 376 (Burghalde 1) - Bauvoranfrage

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens prüfen lassen.

Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus im nördlichen Bereich bebaut. Vom Landratsamt Heilbronn wurde hierfür am 20.11.2017 eine Baugenehmigung erlassen.

Für das Baugrundstück liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor; es ist somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Danach ist ein Bauvorhaben 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 Grundstück liegt im HQ 100. Die Überflutungstiefen sind im Lageplan dargestellt.

Die Planung sieht ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, maximal 2 Vollgeschoße, eine Dachneigung von ca. 35° und einen Kniestock von max. 1,50 m vor.

Das geplante Wohnhaus soll direkt an der Grundstücksgrenze, welche am Wanderweg des Neckarsteiges liegt, errichtet werden.

Laut § 5 Abs. 2 LBO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentliche Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte. Grundsätzlich beträgt der Grenzabstand 2,5 m (§ 5 Abs. 7 LBO). Die Grenzabstände sowie die Abstände zum bestehenden Wohnhaus sind in dieser Planung nicht eingehalten.

Laut Bauherr soll die Entwässerung entweder in die bereits vorhandene Sammelgrube eingeleitet oder über einen geplanten Kanalanschluss erfolgen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gundelsheim sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze herzustellen; es müssten folglich insgesamt 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen aufgrund der nichteingehaltenen Grenzabstände sowie der noch nicht abschließend geklärten Entwässerung zu versagen (hier läuft noch ein Verfahren zwischen dem Bauherrn und der Stadt Gundelsheim).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat berät über die Bauvoranfrage.

Anlagen:

Lageplan Burghalde 1