

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 06.12.2023

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 11,24 m x 13,64 m (L x B), die Garage misst 8,24 m x 6,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gem. § 34 BauGB.

Ein Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB dann 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“.

Vorliegend könnte fraglich sein, ob sich das Bauvorhaben nach dem „Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung einfügt.

Der Bauherr plant die Errichtung einer zweigeschossigen „Stadtvilla“. Die Traufhöhe soll ca. 7,00 m betragen (s. Schnitt).

Als Referenzobjekt für das Maß der baulichen Nutzung kann das Haus Thomas-Mann-Straße 22 herangezogen werden. Dieses Gebäude tritt als eingeschossiges Einfamilienhaus in Erscheinung und weist lediglich eine Traufhöhe von ca. 3,50 m auf. Das Bauvorhaben orientiert sich

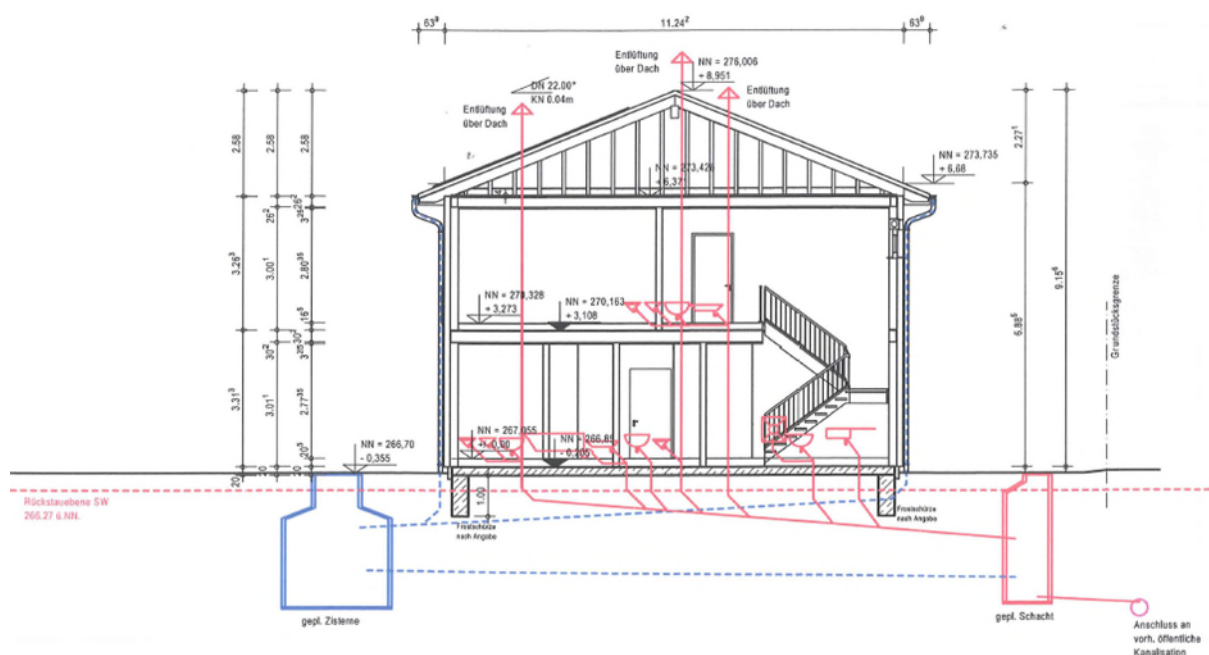
vorliegend nicht an dieser Nachbarbebauung. Auch die übrige Bebauung im Verlauf der „Thomas-Mann-Straße“ lässt hier keine andere Beurteilung zu.

Fraglich könnte sein, ob sich durch einen „höhere“ Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite etwas anderes ergibt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Industriegebäude mit Verwaltungseinheit (Büro).

„Ob die Bebauung jenseits der Straße noch prägend ist,ist dann nicht allein nach dem optischen Eindruck zu beurteilen, wenn die Bebauung beiderseits der Straße jeweils unterschiedliche Nutzungen aufweist.....In diesem Falle spricht.....viel für eine planungsrechtlich trennende Wirkung der fraglichen Straße (BVerwG, Urt. v. 6. 7. 1984 – 4 C 28.83).

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung kann die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht als mögliche Referenz für eine höhere Bebauung herangezogen werden.

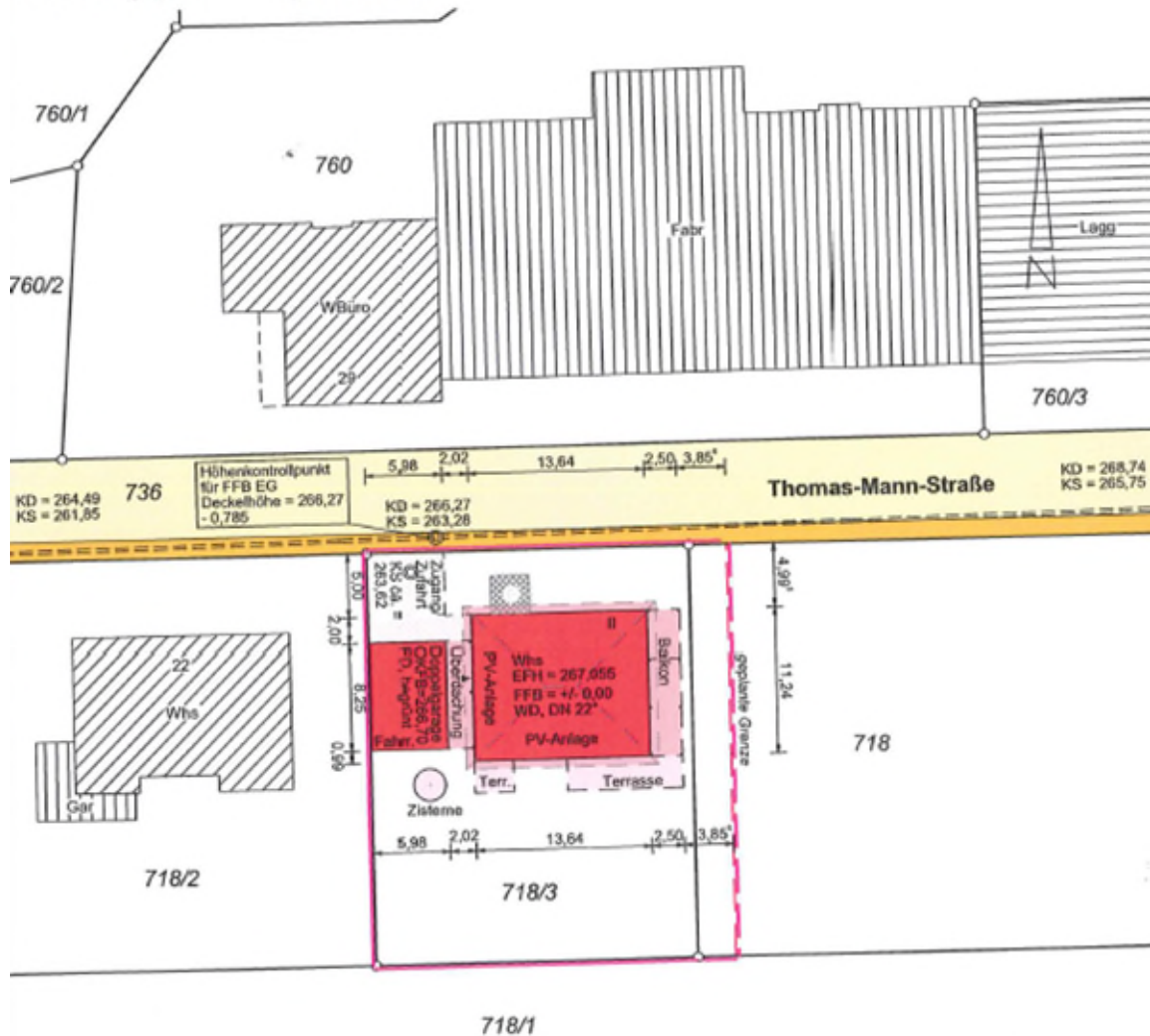
Das geplante Gebäude fügt sich somit nicht „nach dem Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung ein. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 1, Satz 1 BauGB, liegen nicht vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu versagen.



Lageplan - zeichnerischer Teil zum

Genehmigungsverfahren (§2 LBOVVO) Kenntnisgabeverfahren (§1 LBOVVO)

Stadt / Gemeinde : Ilsfeld
 Gemarkung und Flur : Schozach
 Landkreis : Heilbronn
 Bebauungsplan : § 34 BauGB



Maßstab 1: 500

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Grenzen und Bezeichnungen
 bleibend 3125
 wegfallend 3130
 geplant 3150

Höhenangaben in m. ü. NN
 Eintrag der EFH erfolgt nach Angaben des Planverfassers.
 Eventuell unterirdisch liegende Leitungen, Tanks, usw.
 sind nicht dargestellt.

Projekt Nr. 230089.1475

Der Sachverständige nach § 5 LBOVVO:

**Vermessungsbüro
 Geo-Informationszentrum
 Schwing & Dr. Neureither**

Vorstadtstraße 2
 74360 Ilsfeld
 Ilsfeld, 12.09.2023

Tel. 07062 9020730
 Fax 07062 9020732
 ilsfeld@geozentrum.de



i.A.S. Heß

M. Sc. T. Schwing / Dr. Ing. M. Neureither
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.

