



Gemeinde Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis



Einladung

der Mitglieder des Technischen Ausschusses

TA Nr. 03/25/05

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses werden zu einer öffentlichen Sitzung eingeladen auf:

Montag, 24. März 2025, 18.45 Uhr,
Sitzungssaal Rathaus Schefflenz

Tagesordnung:

1. Kenntnisgabe des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.02.2025
2. Stellungnahme zu vorliegendem Bauantrag
3. Informationen, Anfragen, Anregungen

Bitte bei Verhinderung Stellvertreter verständigen!!

Schefflenz, den 14. März 2025
023.221



Raphael Hoffmann
Bürgermeister

Technischer Ausschuss – Verteiler:

Ordentliche Mitglieder:

Sacettin Bakan
Richard Eicholzheimer
Manfred Ernst
Andreas Feil
Robin Schober
Markus Söhner
Markus Walz

Stellvertreter:

Daniela Ernst
Melanie Kammerer
Hermann Rüger
Stefanie Sander
Hardy Schwalb
Dr. Friederike Werling
Gero Wohlmann

Schriftführerin: Ann-Kathrin Ziegler



Gemeinde Schefflenz Neckar-Odenwald-Kreis



Niederschrift TA Nr. 02/25/04

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats der Gemeinde Schefflenz

am 24. Februar 2025

Vorsitzender: Bürgermeister Raphael Hoffmann

Technischer Ausschuss: Sacettin Bakan Sacettin, Richard Eicholzheimer, Manfred Ernst, Andreas Feil, Robin Schober, Markus Söhner, Markus Walz

Beschäftigte usw.: Ann-Kathrin Ziegler als Schriftführerin
Sebastian Waltenberger

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom **14. Februar 2025** ordnungsgemäß eingeladen worden ist, Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 14. Februar 2025 ortsüblich bekannt gegeben worden sind und das Gremium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlen als beurlaubt: ---

nicht beurlaubt oder
aus anderen Gründen: ---

als Urkundspersonen werden ernannt: Andreas Feil, Robin Schober

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und folgendes beschlossen:

1. Kenntnissgabe des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 27.01.2025

Das Protokoll wurde mit den Informationen zu dieser Sitzung übersandt.

Gemeinderat Ernst weist darauf hin, dass das Schild "Weg gesperrt" immer noch an der Zufahrt zur Kelchenmühle steht. Da es sich um einen öffentlichen Weg handelt, sollte Herr Bär nochmals darauf hingewiesen werden, dieses zu entfernen.

2. Stellungnahme zu vorliegendem Bauantrag

Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 5326, Wachweg 3, Unterschnefflenz

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Doppelgarage. Das Grundstück liegt in der Zone II der Kreuzwiesenquelle. Die genauen Anforderungen und Einschränkungen ergeben sich aus den geltenden **baurechtlichen und wasserrechtlichen Bestimmungen**. Eine detaillierte Prüfung durch die zuständigen Behörden ist bereits erfolgt.

Das Grundstück liegt innerhalb der Abrundungssatzung Unterschnefflenz (§ 34 BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Zudem sind die schriftlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1) bei der Planung mit einzubeziehen und lauten wie folgt:

- maximale Traufhöhe: 7,00 m über dem natürlichen Gelände
- maximale Fürsthöhe: 12,00 m über dem natürlichen Gelände
- Dachform: es sind ausschließlich Satteldächer zulässig
- Dachneigung: wird auf 35 bis 50° begrenzt

In dem geplanten Bauvorhaben entspricht die Höhe der baulichen Anlage nicht den Vorgaben. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 10,5 m, womit die zulässige Höhe um ca. 3,5 m überschritten wird.

Dachform und Dachneigung weichen von den Festsetzungen ab. Das Bauvorhaben sieht ein Flachdach mit Begrünung vor.

Im südlichen Bereich des Grundstücks wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Terasse um ca. 26 m² überschritten.

Da das Baugrundstück aufgrund der steilen Geländetopografie eine große Herausforderung für die Bauherren darstellt und keine begründeten Nachbareinwendungen vorgetragen wurden, können die Abweichungen aus Sicht der Verwaltung toleriert werden.

Ann-Kathrin Ziegler stellt den Bauantrag mit den Abweichungen vor.

Gemeinderat Ernst äußert Bedenken hinsichtlich des Bauvorhabens. Er hat sich im Vorfeld weitere Pläne angesehen und ist der Meinung, dass das Gebäude klotzig wirkt, insbesondere von der Sicht aus Katzental (Süd-Ansicht). Er findet, dass sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt.

Gemeinderat Bakan vertritt die Auffassung, dass persönliche Befindlichkeiten hier außen vor bleiben sollten. Man sei froh, dass auch Grundstücke außerhalb des Ortskerns bebaut werden, und den Bauherren sollte ein gewisser Gestaltungsfreiraum eingeräumt werden.

Gemeinderat Walz sieht keinen Grund zur Ablehnung des Bauvorhabens.

Gemeinderat Schober schließt sich den Vorrednern an und unterstützt das Vorhaben.

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen mit 7 Ja Stimmen und 1 Gegenstimme für das geplante Bauvorhaben.

3. Informationen, Anfragen, Anträge

Es werden keine Informationen gegeben. Ebenso werden keine Anfragen und Anträge gestellt.



BM Raphael Hoffmann
Vorsitzender

GR Andreas Feil
Urkundsperson

GR Robin Schober
Urkundsperson



Ann-Kathrin Ziegler
Schriftführerin

Beschlussvorlage an den Gemeinderat der Gemeinde Schefflenz	TA-Sitzung vom 24. März 2025
Bearbeitung: Bauverwaltung	TOP 1 öffentlich

Stellungnahme zu vorliegendem Bauantrag

a) **Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.Nr. 8990, Hauptstraße 6**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Holzhauses. Das Vorhaben umfasst zusätzlich Stellplätze im Freien.

Die Zufahrt zu dem geplanten Wohnhaus soll über den vorhandenen Weg erfolgen, dessen Durchfahrtsrecht bereits im Grundbuch verankert ist. Zusätzlich wird eine Baulast erforderlich. Der Nachbar hat dem Vorhaben inkl. der Zufahrtsmöglichkeit bereits mündlich zugestimmt. Die Zustimmung wird jedoch noch schriftlich festgehalten und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Entwässerung wird über den bestehenden Kanalanschluss des Hauses in der Hauptstraße 6 abgeführt.

Das Grundstück liegt überwiegend innerhalb der Abrundungssatzung Oberschefflenz (§ 34 BauGB). Teilweise (weniger als 50 %) ragt das Gebäude jedoch in den Außenbereich (§ 35 BauGB). Hierüber gab es bereits in der Vergangenheit Gespräche mit dem Landratsamt, wonach das Vorhaben mindestens 50 % im Innenbereich liegen muss. Diese Anforderung ist erfüllt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Vorhaben im Außenbereich unterliegen den Regelungen des § 35 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich in diesem Fall nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hier können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben wird von der Verwaltung positiv bewertet, da es zur Schaffung von Wohnraum beiträgt, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Des Weiteren stellt das Gebäude keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Das Landratsamt sieht hier ebenfalls keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.

Beschlussempfehlung:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen.

Schefflenz, den 14. März 2025

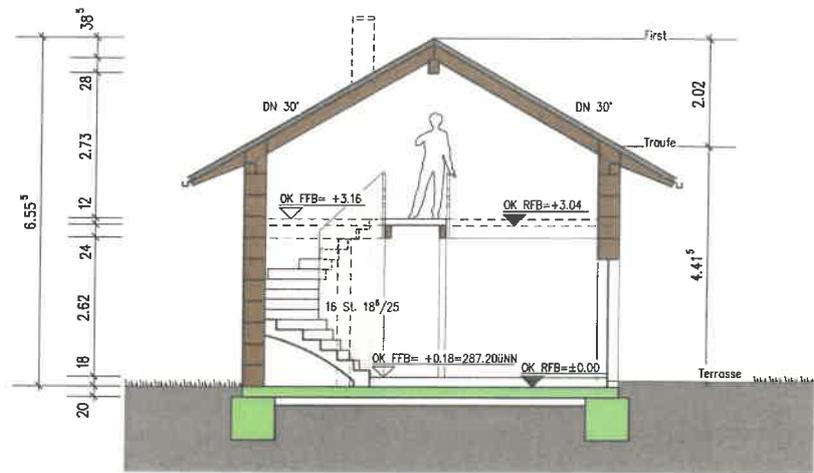
632.21 /Zi.


Ann-Kathrin Ziegler

Anlagen: Lageplan
Schnitt

gesehen:


Raphael Hoffmann
Bürgermeister



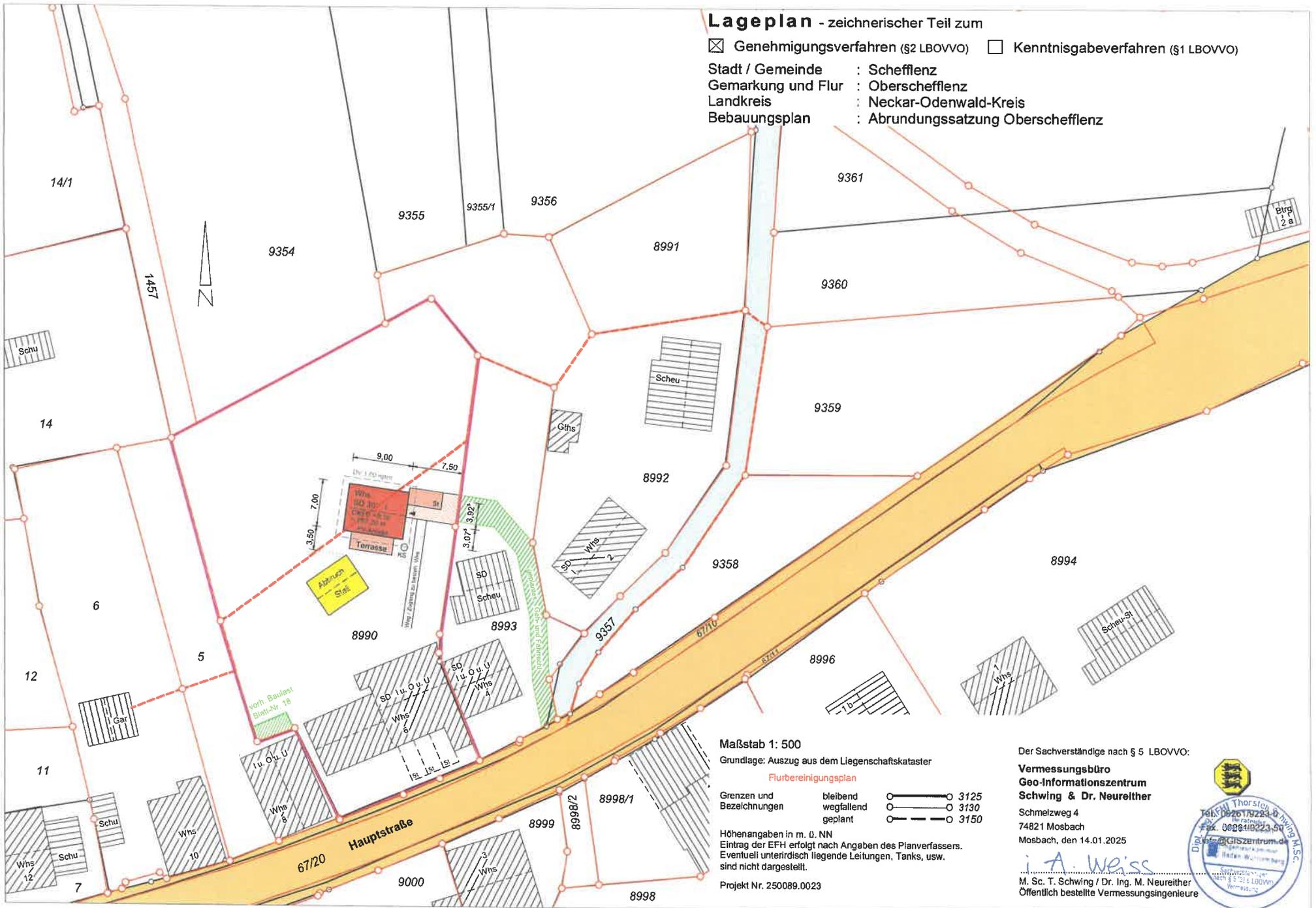
Schnitt A-A

Schnitt A-A



Lageplan - zeichnerischer Teil zum

Genehmigungsverfahren (§2 LBOVVO) Kenntnissgabeverfahren (§1 LBOVVO)
 Stadt / Gemeinde : Schefflenz
 Gemarkung und Flur : Oberschefflenz
 Landkreis : Neckar-Odenwald-Kreis
 Bebauungsplan : Abrundungssatzung Oberschefflenz



Maßstab 1: 500

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurbereinigungsplan

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. 250089.0023

Der Sachverständige nach § 5 LBOVVO:

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

Schmelzweg 4
 74821 Mosbach
 Mosbach, den 14.01.2025

i. A. Weiss

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

