

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-197

Datum: 11.09.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau und Sanierung Wohnhaus, Abbruch von Schuppen u. Zwischendecken,
Baugrundstück: Flst.Nr. 453 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.10.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
2. Von Seiten der Stadt Eberbach ergehen folgende Hinweise:
 - Die Geschosse sind von Oberkante Rohboden bis Oberkante Rohboden der nächsten Geschossebene mit max. 2,85 m Höhe auszuführen.
 - Die Traufe zur Seite der Oberen Badstraße ist als Kastengesims auszuführen.
 - Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Stadtbauamt Eberbach abzustimmen.
 - Es ist der Nachweis der ausreichenden Stellfläche für die Müllgefäße unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungen vorzulegen.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt sind der Umbau und die energetische Sanierung, sowie der Abbruch von Schuppen und Zwischendecken des bisher zu Wohnzecken genutzten Gebäudes entlang der Gebäudezeile zwischen der Untere Badstraße und Kornmarkt.

Das Vorhaben liegt in einem Schwerpunktbereich der historischen Altstadt in einem durch mehrere Kulturdenkmale geprägten Umfeld.

Nach dem Abbruch von Teilen des bestehenden Gebäudes soll ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Weiterhin sollen die bisher niedrigen Deckenhöhen angehoben werden und das Gebäude damit bis zu ca. 1,10 m höher werden soll.

Die Ausführung des Daches soll analog dem Dach des bisherigen Gebäudes mit einem Satteldach ausgeführt werden.

Zur Seite des Oberen Badstraße soll ein Dachbalkon (Loggia) hergestellt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen, Gaststätten, Einzelhandel und Dienstleister geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem direkten bebauten Umfeld überwiegend 3 Vollgeschosse (VG) auf.

Das ebenfalls mit 3 VG beantragte Vorhaben fügt sich somit in die Maßstäblichkeit des bebauten Umfeldes ein.

Durch den Antragsteller wurde die Überschreitung der Traufhöhe zum bisherigen Gebäude um ca. 1,10 m beantragt.

Durch die Ausweisung von Geschosshöhen mit 2,85 m für die geplanten Wohnnutzungen könnte eine Reduzierung der Traufhöhe um ca. 0,25 m erreicht werden.

Somit würde sich der Versatz des Daches zur angrenzenden Dachlandschaft verträglicher gestalten.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

Weiterhin sollte unter der Berücksichtigung des historischen Umfeldes aus Gründen des Ortsbildes die Traufe des Vorhabens zur Seite der Oberen Badstraße mit einem Kastengesims hergestellt werden.

Weiterhin ist unter Berücksichtigung des Umfeldes die Farbgebung der Fassadenteile mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Entsprechend wurden die Hinweise im Beschlussantrag formuliert.

Für die beantragten Nutzungen wird im Erdgeschoss gemäß der vorliegenden Planung kein Abstellraum für Müllgefäße ausgewiesen.

Im Fortgang der weiteren Planung ist hierzu der Nachweis zu führen.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes HQ 100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5