

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-352

Datum: 19.12.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau bestehende Scheune zum Wohnhaus u. Neubau einer Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11050 der Gemarkung Eberbach- Igelsbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.01.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt sowie die nachfolgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 64 m², entspricht 16,3 %.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.- Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes „Badisch Igelsbach “ und ist nach § 30 Abs. BauGB zu beurteilen

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung der vorh. Scheune künftig zu einer Wohnung. So sollen im Untergeschoss die Neben und Technikräume als Bestandteil der darüber liegenden Wohnung untergebracht werden. Weiterhin soll an der Südseite eine Doppelgarage angebaut werden. Die Dachfläche soll als Terrasse für die dortige Wohnung genutzt werden. Neben der Neugestaltung der Fassadenflächen soll keine weitere bauliche Veränderung bei dem Bestandsgebäude erfolgen.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Als beantragte Art der baulichen Nutzung soll die bisherige Scheune zu einem Wohnhaus umgebaut werden.

Der maßgebende Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Hiernach sind u.a. gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig.

So befindet sich östlich die baurechtlich genehmigte vorh. landwirtschaftliche Lager- und Unterstellhalle des Betriebes.

Das beantragte Vorhaben mit der Umnutzung der vorh. Scheune zeigt sich planungsrechtlich allgemein zulässig und entspricht der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Überschreitung der zulässigen GFZ um 64 m².

Diese untergliedert sich in die Überschreitung der GFZ mit der beantragten Nutzungsänderung der bisherigen Scheune um 41 m² sowie der anzurechnenden Teilfläche der landwirtschaftlichen Lager- und Unterstellhalle um 23 m².

Unter Berücksichtigung, dass keine baulichen Veränderungen bei dem Bestandsgebäude erfolgen sollen, zeigt sich die Überschreitung der GFZ städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5