

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-179

Datum: 18.06.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Wirtschaftsgebäude in Wohnhaus und Errichtung Gaube und Carport,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11682 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 110 m² um 2 m² mit dem Bestandsgebäude.
 - Unterbrechung der durchgehenden Traufenanordnung mit der Dachgaube.
 - Verträgliche Wohnnutzung im Mischgebiet.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Klingen-Stückelacker“, 5. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt sind die Nutzungsänderung sowie der Umbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Dachgaube sowie eines Carports.

An der Nordostseite des Gebäudes soll im Dachgeschoss eine Gaube mit 4,00 m Breite errichtet werden.

Darüber hinaus soll im Bereich des geplanten Hauszugangs an der Nordostseite eine Parkfläche sowie eine Stellplatzüberdachung für 2 Pkw hergestellt werden.

Im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss soll jeweils eine Wohneinheit geschaffen werden. Vorgesehen ist weiterhin der Einbau mehrerer Fenster in Erd- und Dachgeschoss, die Teilunterkellerung des Gebäudes soll aufgefüllt werden.

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.

Das Bestandsgebäude überschreitet die zulässige GRZ von 110 m² bereits um 2 m².

Die Überschreitung der GRZ in geringem Umfang zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Die beantragte Dachgaube soll abweichend der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes ohne Einhaltung einer durchgehenden Traufenanordnung hergestellt werden.

Zum Zweck einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses soll eine Dachgaube mit französischem Balkon errichtet werden. Dies hat eine Unterbrechung der gemäß des maßgebenden Bebauungsplans festgelegten Traufenanordnung zur Folge. Die geplante Dachgaube zeigt sich in ihrer gewählten Größe, Gestaltung und Ausformung als verträgliche Erweiterung des vorhandenen Satteldachs und zeigt sich städtebaulich vertretbar.

Des Weiteren ist eine Wohnnutzung des ehemaligen, im Mischgebiet liegenden, Wirtschaftsgebäudes beantragt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt bereits im gesamten umliegenden Bereich des Bebauungsplanes.

Folglich erweist sich die Nutzungsänderung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes zum Zweck einer Wohnnutzung unbedenklich.

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

4. Nachbarteiligung

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 Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-4