

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-107

Datum: 22.04.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung eines Gebäudes für kirchliche Zwecke in Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Carport  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10714 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.06.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung der bisher zu kirchlichen Zwecken genutzten Räume künftig zu zwei Wohneinheiten. Eine Wohneinheit befindet sich im Kellergeschoss, die zweite Wohneinheit soll im Erd- und Obergeschoss ausgeführt werden. Darüber hinaus ist der Anbau von zwei Balkonen im Obergeschoss geplant sowie die Errichtung eines Carport.

#### **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.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach Schönbrunn ist der Bereich als Wohnbaufläche mit der Sondernutzung „kirchlichen Zwecken dienende Fläche“ ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzung zeigt sich hinsichtlich der Nutzungsstrukturen des städtebaulichen Umfeldes unbedenklich.

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.

#### **5. Hinweise**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-3