

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-130

Datum: 09.06.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau eines Wintergartens

Baugrundstück: Flst.Nr. 5011 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.07.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

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 Errichtung eines Wintergartens mit einer Fläche von 28,8 m² an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der bereits bestehende Wintergarten an gleicher Stelle soll abgebrochen und durch den größeren Neubau ersetzt werden. Als Dachform soll ein Pultdach ausgeführt 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 diesem Bereich der Friedrichsdorfer Landstraße ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung sowie kleinere Handwerksbetriebe geprägt.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugrundstück wäre einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

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

Die umliegende Bestandsbebauung weist vorwiegend 2 bis 3 Vollgeschosse auf.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bestandsbebauung.

Die bestehende offene **Bauweise** bleibt von dem Bauvorhaben unberührt und entspricht den umliegenden städtebaulichen Strukturen.

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

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5