

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-114

Datum: 22.05.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Wochenendhaus in Wohnhaus sowie Anbau, Baugrundstück:
Flst.-Nr. 3479 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt:
 - Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung des Baugrundstückseigentümers zugunsten des Waldeigentümers für durch den Wald und dessen Bewirtschaftung entstehende Schäden abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
2. Die Anzahl der notwendigen Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe des Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreis nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Umnutzung des baurechtlich genehmigten Wochenendhauses künftig als Wohnhaus.

So soll an der Nord- und Ostseite ein Anbau hergestellt werden, der im Erdgeschoss eine Vergrößerung der Wohnfläche und im Kellergeschoss neben Funktionsräumen eine Garage vorsieht.

Das Dach soll als zur Talseite traufständiges flach geneigtes Satteldach an das best. Dach 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.

Dier beantragte Umnutzung des Wochenendhauses am Siedlungsrandbereich des Holdergrundes zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

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

4. Haftungsverzichtserklärung

Das beantragte Vorhaben liegt im Abstand von ca. 22,0 m zum angrenzenden im Eigentum der Stadt Eberbach befindlichen Waldgrundstück Flst.-Nr. 8637/5 und unterschreitet den gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung festgesetzten Mindestabstand von 30, 0 m.

Hiernach ist für das Vorhaben eine Haftungsverzichterklärung abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch der Stadt Eberbach einzutragen ist. Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

5. 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