

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-165/1

Datum: 11.09.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Teilaufstockung Mehrfamilienwohnhaus,
Baugrundstück Flst.-Nr. 10067/1 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Teilaufstockung des Mehrfamilienwohnhauses.
Der Dachaufbau an der Talseite soll der Erweiterung der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses dienen.
Weiterhin soll eine Dachterrasse hergestellt 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.

Das Mehrfamilienwohnhaus weist im Bestand bauordnungsrechtlich 3 Vollgeschosse auf. Durch den Dachaufbau entsteht kein weiteres Vollgeschoss.

Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens entlang der Schwanheimer Straße weist zahlreiche Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 Vollgeschossen sowie darauf befindlichen Dachaufbauten auf.

Weiterhin Mehrfamilienwohnhäuser mit 4 Vollgeschossen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich somit in die Bestandsbebauung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes verträglich ein.

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

In der Bau –und Umweltausschusssitzung am 10.09.2018 wurde dieses Bauvorhaben bereits behandelt. Im Rahmen dieser Beratung wurde von Seiten des Gremiums die Information gewünscht, ob der ehemals dort gültigen Bebauungsplan Nr. 17 „In der Hau“ Festsetzungen zu den Geschosshöhen beinhaltet. Hierzu kann folgendes festgestellt werden: Der damalige Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 beinhaltet für die Bebauung entlang der westlich gelegenen Grundstücke Schwanheimer Straße keine Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzte der damalige Bebauungsplan 3 Vollgeschosse fest.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. „In der Hau“ am 10.10.2015 rechtsverbindlich aufgehoben und abgeschlossen wurde.

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 liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5