

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-148

Datum: 22.05.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garagen,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 10760/2 der 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.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist 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 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Garagengeschoss. Weiterhin soll an der Gebäuderückseite im Erdgeschoss eine Terrassennutzung erfolgen.

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 bebaute Umfeld entlang der Straße „Am Ledigsberg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das geplante Wohnhaus soll zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern errichtet werden sowie im Umfang der Überbauung der umgebenden Bestandsgebäude weitestgehend entsprechen.

Das beantragte Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Dachgauben) sowie einem Garagengeschoss mit 2 Pkw-Stellplätzen

und einem Kellergeschoss errichtet werden. Das Kellergeschoss ist nachweislich kein Vollgeschoss.

Die angrenzenden Wohnhäuser des bebauten Umfelds weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf.

Somit fügt sich das Vorhaben in der Art der baulichen Nutzung sowie im Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden gewachsenen städtebaulichen Strukturen verträglich ein.

Weiterhin entspricht das Vorhaben dem durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe geprägten, gewachsenen Umfeld.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Das beantragte Einzelhaus, mit der Hauptfirsrichtung parallel zur Erschließungsstraße, entspricht in der Maßstäblichkeit den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

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 Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone III A.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-5