

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-201

Datum: 01.07.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Errichtung Einfamilienhaus mit Büroräumen in Holzblockbauweise mit Garage, Baugrundstück: Flst.Nr. 10655 der Gemarkung Eberbach Gaimühle

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

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

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Büroräumen in Holzblockbauweise sowie die Errichtung einer Garage. Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- a) Ist für die Bebauung das BauNVO § 34 MD 1990, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 maßgebend?
- b) Kann das Grundstück mit dem geplanten eingeschossigen Gebäude und Garage bebaut werden?
- c) Entspricht die geplante Nutzung Wohnen und Bürogewerbe den Festsetzungen des MD Gebietes?
- d) Sind die gewählte Gebäudeform und Dachform zulässig?
- e) Ist das gewählte Material, Massivholzbauweise zulässig?

### 3. Städtebauliche Wertung

#### a) Ist für die Bebauung das BauNVO § 34 MD 1990, GRZ 0,6, GFZ 1,2 maßgebend?

Das Grundstück Flst.-Nr. 10655 ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Demnach ist das im Zusammenhang der bebauten Ortslage beantragte Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Es muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein

Die Art der baulichen Nutzung in dem Quartier zwischen der Straße „Am Bahnhof“ und der „Hebstahler Str.“ ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung sowie mehrere Lagerhallen mit Büroflächen geprägt.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem angrenzenden bebauten Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Gemäß § 17 BauNVO ist in Mischgebieten eine GRZ bis 0,6 sowie eine GFZ bis 1,2 zulässig.

Die vorgelegten Planunterlagen zeigen ein Gebäude, welches sich weit unter diesen Festsetzungen befindet. Diese Planung würde sich, aus Sicht der Verwaltung, nach § 34 BauGB einfügen.

#### b) Kann das Grundstück mit dem geplanten eingeschossigen Gebäude und Garage bebaut werden?

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist vorwiegend durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Garagen geprägt.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung entspricht somit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld.

#### c) Entspricht die geplante Nutzung Wohnen und Bürogewerbe den Festsetzungen des MD Gebietes?

Es wird auf die unter Punkt a) dargestellten Ausführungen verwiesen.

Als Art der baulichen Nutzung wäre dort, wie im schriftlichen Teil zur Bauvoranfrage dargelegt, die Errichtung eines Wohnhauses mit Büroräumen allgemein zulässig.

Weiterhin ist die Erschließung des Vorhabens durch die vorh. Wegeanbindung an die Straße „Am Bahnhof“ gesichert.

#### d) Sind die gewählte Gebäudeform und Dachform zulässig

Das städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Gebäude- und Dachformen geprägt.

Die Gebäudeform fügt sich in die nähere Umgebung verträglich ein.

Das beantragte Satteldach zeigt sich in dem Quartier bezüglich der Dachlandschaft als verträgliche Dachform.

**e) Ist das gewählte Material, Massivholzbauweise zulässig?**

In dem Quartier befinden sich mehrere Scheunen mit unterschiedlich gewählten Materialien sowie der ehemalige Bahnhof.

Das Vorhaben in seiner beantragten Form fügt sich in das Quartier verträglich ein.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1-3