

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-339

Datum: 28.10.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie der technischen Anlagen, Umnutzung von einem Teil der Kellerfläche in Technikfläche sowie Erstellung von Pelletslager

Baugrundstück: Flst.Nr. 10874 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet.
 - Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkonanbau um bis zu ca. 0,50 m auf einer Länge von ca. 3,00 m.
 - Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze mit einem Teil der Terrassenfläche um bis zu ca. 2,00 m auf einer Länge von bis zu ca. 6,00 m.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.- Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Schlüsselacker-Linkbrunnen“, 1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie der technischen Anlagen. Für die neue Fassadenverkleidung und das Dach wird ein nichtbrennbares Wärmedämmverbundsystem gewählt. An der Nordostseite des Gebäudes ist die Errichtung eines Fluchttreppenturms geplant.

Weiterhin ist die Umnutzung eines Teils der Fläche im Untergeschoss in Technikfläche sowie die Errichtung eines Pelletslagers geplant.

Im Erdgeschoss sollen die vorhandenen 5 Wohnungen zu 4 Wohneinheiten mit einer barrierefreien Wohneinheit umgebaut werden. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen die

jeweils vorhandenen 3 Wohnungen in je 4 Wohnungen aufgeteilt werden, während gleichzeitig die Loggien des 2. bis 7. Obergeschosses geschlossen werden sollen. Stattdessen ist die Errichtung von insgesamt 4 Balkonbautürmen rund um das Gebäude geplant. Die vorhandenen 3 Wohnungen im Dachgeschoss sollen zu 2 Wohneinheiten zusammengefasst werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt ist die Überschreitung der Baugrenze mit einem der Balkonbautürme sowie mit einem Teil der geplanten Terrassenfläche.

Im Bereich des Balkonbaus überschreitet bereits der Anbau des Bestandgebäudes die Baugrenze. Die sehr geringe Überschreitung der Baugrenze mit den geplanten Balkonen sowie die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit der Terrasse in Richtung der Pkw-Stellplätze zeigen sich städtebaulich unbedenklich.

Das Vorhaben in seiner beantragten Form zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes.

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

4. Nachbarteiligung

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

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher Bürgermeister-Stellvertreter

Anlagen:

1-3