

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-027

Datum: 04.02.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau und Anbau an bestehendes Wohngebäude und Teilabbruch Wohnhaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 927 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze 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 der Teilabbruch eines bestehenden Wohnhauses innerhalb einer geschlossenen Bebauung sowie der Abbruch der daran angebauten Scheune. Im Anschluss soll das Dachgeschoss des Wohnhauses neu errichtet werden und mit dem Anbau anstelle der Scheune verbunden werden. In Erd- und Obergeschoss ist die Errichtung von 2 Wohneinheiten geplant. Im Dachgeschoss soll ebenfalls eine Wohneinheit errichtet werden.

Die Ausführung des Daches soll in Richtung der Odenwaldstraße als Flachdach ausgeführt werden, welches zum Gässel als teilweise geneigtes Dach mit einem Dachneigungswinkel von 40° abfällt.

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.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem bebauten Umfeld 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf.

Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss des geplanten Vorhabens sollen als Vollgeschoss ausgeführt werden. Das Dachgeschoss stellt nachweislich kein Vollgeschoss dar.

Die Traufhöhe des bestehenden Wohnhauses innerhalb der geschlossenen Bebauung wird an die Traufhöhe des südlich angrenzenden Nachbargebäudes angepasst, während das Dachgeschoss zum nordöstlich angrenzenden Nachbargebäude hin abgestaffelt wird, sh. Anlage 2.

Sowohl die beantragte Anzahl der Geschosse als auch die geplante Traufhöhe zeigen sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

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.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4