

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-075

Datum: 07.04.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Abbruch vorhandenes Gebäude und Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
Baugrundstück: Flst.-Nr. 9613 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-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 sind der Abbruch des vorhandenen Wohnhauses sowie die anschließende Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und zwei nicht überdachten Pkw-Stellplätzen. Die bereits bestehenden Garagen an der südlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze sollen bestehen bleiben.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Wintergartens an der Südwestseite des Wohnhauses geplant.

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 bereits mit Wohnhäusern bebauten

Grundstücken errichtet werden sowie im Umfang der Überbauung dem derzeitigen Bestandsgebäude weitestgehend entsprechen.

Das beantragte Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen (Untergeschoss und Erdgeschoss) sowie einem Dachgeschoss mit Zwerchgiebel errichtet werden. 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 Hauptfirstrichtung 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 IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-5