

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-087

Datum: 15.04.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau an ein denkmalgeschütztes Gebäude
Baugrundstück: Flst.Nr. 10 der Gemarkung Lindach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) 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 sind der Abbruch des bestehenden Schuppens an der Nordostseite des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung der Wohnnutzung an gleicher Stelle.

Es ist die Herstellung von insgesamt 3 Wohneinheiten, verteilt in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils einem eigenen Zugang geplant.

Die Ausführung des Daches soll als Satteldach mit 52° Dachneigung ausgeführt werden.

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 gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt.

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

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht den vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem bebauten Umfeld 2 Vollgeschosse auf. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss des geplanten Vorhabens sollen als Vollgeschoss ausgeführt werden. Die Traufhöhe des Anbaus gleicht sich der Traufhöhe des bestehenden Wohngebäudes an.

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.

5. Hinweise

Das Gebäude auf dem Baugrundstück ist in der Denkmalschutzliste als Kulturdenkmal eingetragen.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5