

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-095

Datum: 19.04.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10655 der Gemarkung Eberbach Gaimühle

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	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 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie die Errichtung eines Carports. Das Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Im Kellergeschoss sollen die Funktions- und Technikräume hergestellt werden, während im Erd- und Dachgeschoss die Wohnräume geplant sind. An der Südwestseite des Gebäudes soll ein Balkon errichtet 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.

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.

Wohngebäude sind dort gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

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

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

Das geplante Wohnhaus liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und gleicht sich in seiner Grund- und Geschossflächenentwicklung an das bebaute Umfeld an.

Darüber hinaus entspricht das beantragte Einzelhaus, mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße, den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Das Bauvorhaben fügt sich folglich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden, gewachsenen, städtebaulichen Strukturen verträglich ein.

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 zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

1-3