

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-187

Datum: 02.07.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Rückbau Dachaufbau über dem Erker zur Errichtung einer Dachterrasse
Baugrundstück: Flst.Nr. 9783 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	26.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt sind der Ausbau des Dachgeschosses mit einer zusätzlichen Wohneinheit sowie der Rückbau des Dachaufbaus über dem Erker zur Errichtung einer Dachterrasse.

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** ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugrundstück in seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zuzuordnen. Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** entspricht der umliegenden Bestandsbebauung.

Die bereits vorhandene offene **Bauweise** bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

Der Ausbau des Dachgeschosses trägt zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses bei und folgt dem Grundsatz der Nachverdichtung.

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

4. Nachbarteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3