

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-297

Datum: 19.10.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Abbruch und Neubau des Erdgeschosses sowie Anbau eines Geräteraumes  
Baugrundstück: Flst.Nr. 9764/2 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 18.11.2021 | 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 Abbruch des Erdgeschosses des vorhandenen Wohnhauses mit Flachdach sowie der anschließende Neubau des Erdgeschosses und der Anbau eines Geräteraumes im Kellergeschoss. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 16° 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.

Die **Art der baulichen Nutzung** ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugrundstück in seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** bleibt von dem Bauvorhaben weitestgehend unberührt, da der Neubau ebenfalls ein Vollgeschoss umfasst und auf dem bestehenden Kellergeschoss errichtet werden soll. Hinzu kommt die Fläche des Geräteraumes von ca. 14 m<sup>2</sup> jeweils im Keller- sowie im Erdgeschoss.

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie dem Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden gewachsenen städtebaulichen Strukturen verträglich ein.

Die bereits vorhandene offene **Bauweise** wird beibehalten.

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:**

1-3