

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-061

Datum: 14.03.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Abbruch der oberen Bestandsgeschosse und Errichtung eines Einfamilienhauses auf Bestandskeller

Baugrundstück: Flst.Nrn. 1054-1060 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	31.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze 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 ist der Rückbau des Bestandsgebäudes bis auf das Kellergeschoss sowie die anschließende Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Bestandskeller. Als Dachform ist zur Straße hin die Ausführung eines asymmetrischen Satteldaches sowie die Errichtung von zwei Dachgauben vorgesehen. An der Gebäuderückseite soll ein Anbau über zwei Geschosse mit einem Flachdach 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.

Das bebaute Umfeld entlang der Neckarstraße/Brückenstraße weist hauptsächlich Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbebetriebe, Arztpraxen und gastronomische Betriebe auf.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohngebäude sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die umliegende Bestandsbebauung weist 2 bis 3 Vollgeschosse auf. Vorliegend ist hinsichtlich des Hauptbaukörpers die Errichtung von bis zu 3 Vollgeschossen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bebauung.

Das dortige Quartier weist eine geschlossene **Bauweise** auf.

Das geplante Wohnhaus entspricht den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

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

4. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4