

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-096

Datum: 25.04.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau an bestehendes Einfamilienhaus
Baugrundstück: Flst.Nr. 1066 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	02.06.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

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 die Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude zur Erweiterung der Wohnfläche an der Gebäuderückseite. Als Dachform soll zur Straße hin das bestehende Satteldach beibehalten werden. Im Bereich des geplanten Anbaus soll ein Flachdach ausgeführt werden. An der Gebäuderückseite ist darüber hinaus die Errichtung einer Terrasse sowie die Terrassierung des anstehenden Geländes 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.

Das bebaute Umfeld entlang der Neckarstraße/Brückenstraße weist hauptsächlich Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbetriebe, 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 Gewerbetrieben, 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 die Ausführung von 3 Vollgeschossen vorgesehen.

Das Bestandsgebäude weist mit ca. 23,50 m² Grundfläche eine sehr geringe Grundfläche auf, weshalb das bestehende Gebäude mittels eines Anbaus um eine Grundfläche von ca. 26 m² erweitert werden soll. Der geplante Anbau mit einem Flachdach ist von der Erschließungsstraße aus nicht einsehbar und dient einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung des schmalen Baugrundstücks.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bebauung.

Das dortige Quartier weist eine geschlossene **Bauweise** auf. Diese wird im Rahmen des Bauvorhabens beibehalten.

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

4. Nachbarbeteiligung

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:

1-2