

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-099

Datum: 27.04.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines 5-Familienwohnhauses  
Baugrundstück: Flst.Nr. 9780/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	02.06.2022	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. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.11.2018, sh. Beschlussvorlage Nr. 2018-164. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt. Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde darüber hinaus seitens der Genehmigungsbehörde positiv beschieden.

Bestandteil der Genehmigung war u.a. die Frage zur zulässigen Geschossigkeit. Positiv beschieden wurde die Errichtung von bis zu 2 Vollgeschossen.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

#### **3. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten. Geplant ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-

Vollgeschoss. Das Kellergeschoss stellt ebenfalls kein Vollgeschoss dar und dient der Unterbringung von 6 Pkw-Stellplätzen sowie der Abstell- und Technikräume. An der südwestlichen Grenze zum Nachbargrundstück ist außerdem die Errichtung eines Grillplatzes vorgesehen.

#### 4. 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 in dem Quartier zwischen der Rockenauer Straße und Dr.-Weiß-Straße/Elmele ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugrundstück wäre einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die umliegende Bestandsbebauung weist vorwiegend 2 Vollgeschosse auf, hierbei teilweise mit 3 sichtbaren Geschossen zur Talseite. Vorliegend ist die Ausführung von 2 Vollgeschossen vorgesehen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** entsprechen der umliegenden Bebauung.

Das dortige Quartier weist eine offene **Bauweise** auf. Auch die Ausführung des vorliegenden Bauvorhabens soll mit einer offenen Bauweise erfolgen.

Die wegemäßige Erschließung ist durch den nordöstlich angrenzenden öffentlichen Weg gesichert.

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

#### 5. 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

