

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-289

Datum: 19.12.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Einfamilienhaus in Einfamilienhaus mit Büroräumen  
Baugrundstück: Flst.Nr. 3459 Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2023	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 die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses künftig als Wohnhaus mit einer Büroeinheit im Dachgeschoss des Gebäudes.

#### **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 Straße im Holdergrund wird hauptsächlich durch Wohnnutzungen sowie einzelne Gewerbebetriebe geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche im Bereich des Wohnhauses als Wohnbaufläche dargestellt. Die restliche Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 können ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Büroeinheit zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

## **5. Hinweise**

Das Grundstück befindet sich teilweise im Bereich der Landschaftsschutzgebietverordnung „Neckartal II - Eberbach“.

Peter Reichert  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

1-3