

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-291

Datum: 19.12.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnung in Physiotherapiepraxis  
Baugrundstück: Flst.Nr. 4186 der 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 Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut – Alte Dielbacher Str.“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist Nutzungsänderung einer Wohneinheit im Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses künftig in eine Physiotherapiepraxis.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes befindet sich das Baugrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-3