

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-170

Datum: 10.07.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Garage in Kellerräume mit Auffüllung der Garagenzufahrt und Errichtung von Stellplätzen  
Baugrundstück: Flst.Nr. 9897/4 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 24.07.2023 | 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 einer Garage, welche sich bisher im Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses befand, künftig in Kellerräume. Die Zufahrt zu der ehemaligen Garage soll gleichzeitig aufgefüllt werden, um die Fläche als Pkw-Stellplatz nutzen zu können.

#### **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 Art der baulichen Nutzung in dem Quartier zwischen der Scheffelstraße und dem Hauweg ist vorwiegend durch Wohnnutzungen 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bestandsbebauung.

Die vorhandene offene Bauweise bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

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

#### **4. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebiets der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-6