

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-287

Datum: 28.11.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Erneuerung Dach und Ausbau Dachgeschoss
Baugrundstück: Flst.Nr. 699 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.12.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 10.03.2022. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt, sh. Vorlage-Nr. 2022-047.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden eine weitere Erhöhung der Traufe sowie die Errichtung größerer Dachgauben erfragt. Bei einer weiteren Erhöhung der Traufe zeigte sich ein Einfügen des Gebäudes in die umliegende Bebauung jedoch als nicht mehr gegeben, da das vorliegende Gebäude im Vergleich zu den grenzständigen Nachbargebäuden bereits eine signifikant höhere Traufhöhe aufweist.

Nach Gesprächen mit dem Bauherrn sowie dem Planer, konnte eine städtebaulich verträgliche Planvariante erzielt werden.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt ist die Erneuerung der Dachstruktur sowie verschiedene Umbauten im Inneren des dritten Obergeschosses sowie des Dachgeschosses.

Im Gegensatz zu der bisherigen Planung sollen künftig an der straßenzugewandten Dachseite keine Dachgauben, sondern lediglich Dachflächenfenster ausgeführt werden. An der straßenabgewandten Dachseite ist die Errichtung einer ca. 2,00 m langen Dachgaube sowie die Ausführung eines Dacheinschnitts zur Schaffung einer Dachterrasse 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.

Das bebaute Umfeld entlang der Luisenstraße/Bussemerstraße/Nägelseegasse weist Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbetriebe, Arztpraxen, Kanzleien und Betreuungseinrichtungen für Kinder 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den umliegenden Bestandsstrukturen. Ein weiteres Vollgeschoss entsteht aus Sicht der Verwaltung nicht.

Die geplante Dachgaube sowie der Dacheinschnitt stehen in einem angemessenen Verhältnis zu Gebäudelänge und Dachfläche und zeigen sich als sinnvolle Ergänzung zu Gunsten einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses.

Durch die minimale Veränderung des bisher sehr flachen Dachneigungswinkels erhöht sich der Dachfirst um 0,55 m. Die Traufe bleibt im Wesentlichen unverändert. Durch die zwingend erforderlichen energetischen Maßnahmen erhöht sich jedoch der gesamte Dachaufbau um 0,30 m.

Die vorhandene Bauweise bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

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

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das Bauvorhaben zu befürworten, entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Anlage/n:

1-3