

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-288

Datum: 18.12.2024

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvorbescheid: Neubau eines Wohnhauses, FlSt. 4405, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.02.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag auf Bauvorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

2. Vorhaben

Beantragt ist ein Bauvorbescheid unter folgender Fragestellung:

1. Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück in zweiter Reihe genehmigungsfähig?
2. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Wird die Umsetzung auf dem Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB betrachtet?
3. Ist das Bauvorhaben mit den Informationen aus der Entwurfsplanung genehmigungsfähig? Hausstellung auf dem Grundstück, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 25°, Satteldach, First-, Kniestock-, und Traufhöhe.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die im Antrag gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet.

1. Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück in zweiter Reihe genehmigungsfähig?
Nein. Eine Bebauung der Grundstücke in der Umgebung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden. Weiterhin wird das Gebäude deutlich hinter der in der Umgebung vorhandenen Bauflucht geplant.

2. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Wird die Umsetzung auf dem Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB betrachtet?

Ja

3. Ist das Bauvorhaben mit den Informationen aus der Entwurfsplanung genehmigungsfähig? Hausstellung auf dem Grundstück, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 25°, Satteldach, First-, Kniestock-, und Traufhöhe.

Hausstellung auf dem Grundstück	Nein
2 Vollgeschosse, Dachneigung 25°,	Ja
Satteldach, First-, Kniestock-, und Traufhöhe	Ja

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten
Anlage 3_Grundriss
Anlage 4_Schnitt