

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-024

Datum: 23.01.2025

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Dachgeschossausbau, Errichtung einer Dachgaube; FlSt. 699, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

### **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 der Ausbau eines Dachgeschosses Erhöhung des Firstes um 55 und die Errichtung einer Gaube.

#### **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.

Das Quartier im Umfeld der Louisenstraße weist einen Nutzungsmix von Handwerksbetrieben, Produktions- und Lagerstätten, Gastronomie und Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Erhöhung des Firstes und die damit verbundene mögliche Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke fügen sich in die umliegende Bebauung ein.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan  
Anlage 2\_Schnitte  
Anlage 3\_Ansichten