

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-113

Datum: 14.05.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung Garagengebäude mit Schuppen und Carport, verschließen der bestehenden Balkone durch Wintergärten in EG und OG; FSt. 9647, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 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 die Errichtung eines Garagengebäudes und von Wintergärten im Bereich von 2 Balkonen.

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 Schwanheimer Straße weist einen Nutzungsmix von nichtstörenden Handwerksbetrieben, Gastronomie und Wohnnutzungen auf.

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

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung wäre somit gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lagepläne
Anlage 2_Grundrisse
Anlage 3_Schnitte
Anlage 4_Ansichten