

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-031

Datum: 05.02.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnen in eine psychotherapeutische Praxis; F1St. 4262/46, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die für das Bauvorhaben gemäß § 37 LBO erforderlichen Stellplätze sind 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 wird die Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Wohnen in eine psychotherapeutische Praxis.

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.

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

Das Quartier im Umfeld der Schafbrunnenstraße weist einen Nutzungsmix von Handwerksbetrieben, Freien Berufen und Wohnnutzungen auf.
Die beantragte Art der Nutzung ist gemäß BauNVO zulässig.

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

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Umnutzung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Ein zusätzlicher Stellplatz wird vom Antragsteller auf dem Grundstück F1St. 4262/48 der Gemarkung Eberbach nachgewiesen, welches im Eigentum der Stadt Eberbach steht. Es bestehen weder Baulasten noch ein Stellplatzablösevertrag, der als Voraussetzung für eine Baugenehmigung abzuschließen wäre.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten