

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-161

Datum: 15.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu zwei Wohnungen, Errichtung einer Terrasse sowie diverse bauliche Änderungen; FIST. 1122, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises 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 in zwei Wohnungen, die Erstellung einer Terrasse und diverse bauliche Änderungen.

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 des Neuen Marktes weist einen Nutzungsmix von Handwerksbetrieben, 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 beantragte Art der baulichen Nutzung als Wohnnutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansicht und Schnitt