

Stadtverwaltung Eberbach

Niederschrift

Gremium	Bau- und Umweltausschuss
Sitzungsart	öffentlich
Sitzungsnummer	BUA/05/2019
Sitzungsdatum	Donnerstag, 06.06.2019
Sitzungsbeginn	17:30 Uhr
Sitzungsende	18:05 Uhr
Sitzungsort	Horst-Schlesinger-Saal, Rathaus, Leopoldsplatz 1

Teilnehmerverzeichnis:

Teilnehmer	Bemerkung
------------	-----------

Vorsitzender

Bürgermeister Peter Reichert	
------------------------------	--

Mitglieder

Stadtrat Klaus Eiermann	
Stadtrat Georg Hellmuth	
Stadtrat Lothar Jost	anwesend ab 17:36 Uhr
Stadtrat Christian Kaiser	
Stadtrat Michael Reinig	
Stadtrat Markus Scheurich	
Stadtrat Rolf Schieck	
Stadtrat Peter Wessely	

beratende Mitglieder

Beratendes Mitglied Andreas Häffner	
Beratendes Mitglied Angelina Rocchetta	

Verwaltungsmitglieder

Angestellter Steffen Koch	
---------------------------	--

Schriftführerin

Angestellte Lisa Koch	
-----------------------	--

Abwesend:

Mitglieder

Stadtrat Karl Braun	
Stadtrat Benjamin Müller	

Stadtrat Heiko Stumpf	
-----------------------	--

beratende Mitglieder

Beratendes Mitglied Volker Brich	
Beratendes Mitglied Tobias Günther	
Beratendes Mitglied Andreas Meier	
Beratendes Mitglied Dominik Nahm	
Beratendes Mitglied Alexander Silbereis	

Tagesordnung:

TOP 1	Bauantrag: Anbau einer Doppelgarage, Baugrundstück: Flst.-Nr. 7900, Gemarkung Eberbach	2019-134
TOP 2	Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses Baugrundstück: Flst.-Nr. 9476/1 der Gemarkung Eberbach,	2019-116
TOP 3	Bauantrag: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Baugrundstück: Flst.Nr. 11288, Gemarkung Eberbach	2019-121
TOP 4	Bauantrag: Nutzungsänderung Wettannahmestelle in Bistro, Baugrundstück: Flst.Nr.: 9, Gemarkung Eberbach	2019-126
TOP 5	Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Baugrundstück: Flst.Nr. 12465 der Gemarkung Eberbach	2019-130
TOP 6	Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Nachtragsbauantrag, Änderung des Keller- u. Erdgeschoss Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach	2019-120
TOP 7	Bauantrag: Neubau Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten, Baugrundstück: Flst.Nr. 4186 Gemarkung Eberbach	2019-133
TOP 8	Befreiungsantrag: Errichtung eines Schuppens, Baugrundstück: Flst.Nr. 156/5 Gemarkung Brombach	2019-128
TOP 9	Mitteilungen und Anfragen	

Niederschrift:

Top 1 Bauantrag: Anbau einer Doppelgarage, Baugrundstück: Flst.-Nr. 7900, Gemarkung Eberbach	2019-134
--	----------

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Folgende Hinweise sind von Seiten der Stadt Eberbach zu beachten:
 - Es ist ein auf das Vorhaben bezogenen landschaftspflegerischen Begleitplan mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

- Zur Sicherstellung, dass das geplante Vorhaben nicht den dort verlaufenden Fußweg beeinträchtigt wird von Seiten der Stadt Eberbach eine Schnurgerüstabnahme gefordert.

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Ergebnis:

Da keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Beschlussantrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 2 Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses Baugrundstück: Flst.-Nr. 9476/1 der Gemarkung Eberbach,	2019-116
---	----------

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss (VG) sowie Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe.
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachüberstand um 0,36 m.
- Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung.
- Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Ergebnis:

Da keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Beschlussantrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 3 Bauantrag: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Baugrundstück: Flst.Nr. 11288, Gemarkung Eberbach	2019-121
--	----------

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit der folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Überschreitung der zulässigen Einfriedigungshöhe von 1,0 m um 0,80 m auf 1,80 m Höhe auf einer Länge von 15,00 m.

2. Von Seiten der Stadt Eberbach ergeht folgender Hinweis:

- Zur Sicherung der Kleintierpassierbarkeit ist der Zaun mit einem Bodenabstand von mind. 8 cm zu versehen.

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Schieck erkundigt sich, ob der Zaun komplett geschlossen sei.

Herr Koch bestätigt dies.

Stadtrat Jost bitte um Erläuterung zur „Kleintierpassierbarkeit“.

Herr Koch erläutert, dass sich dieser Hinweis auch im erst kürzlich beschlossenen Bebauungsplan Wolfsacker wiederzufinden ist. Es gehe darum, dass kleine Tiere, wie z.B. Mäuse und Reptilien die weiterhin die Möglichkeit haben ohne Barriere den Zaun zu passieren.

Herr Häffner erkundigt sich, ob man durch den Beschluss die Möglichkeit gebe, dass nun dort jeder einen solchen Zaun errichten dürfe.

Herr Koch erwidert, dass man unweit von dem jetzigen Grundstück bereits ein Präzedenzfall habe, den man 2009 zugestimmt habe.

Ergebnis:

BM Reichert lässt über den Beschlussantrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 4 Bauantrag: Nutzungsänderung Wettannahmestelle in Bistro, Baugrundstück: Flst.Nr.: 9, Gemarkung Eberbach	2019-126
---	----------

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Herr Koch erläutert den Inhalt der Beschlussvorlage und bittet um Ergänzung des Beschlussantrages mit folgendem Punkt:

- Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.

Die Anzahl der Stellplätze und der bereits abgelösten Stellplätzen sollten ausreichen. Jedoch könnte die Stadt Eberbach, falls ein wiedererwartender Mehrbedarf an Stellplätze durch das Baurechtsamt ermittelt werde, entsprechend reagieren ohne nochmals einen Beschluss im Gremium zu erlangen.

Stadtrat Polzin erkundigt sich, ob man keine Handhabe gegen solche Wettbüros habe.

Herr Koch erwidert, dass man zwischen Wettbüro und einer Wettannahmestelle unterscheiden müsse. Ein Wettbüro falle unter eine Vergnügungsstätte, wobei eine Wettannahmestelle auch ein Lotto Geschäft sein kann.

Wenn es gewünscht ist könne man hier nochmals ausführlicher berichten.

Ergebnis:

Nach dem keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den ergänzten Beschlussantrag abstimmen der einstimmig befürwortet wird.

Top 5 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Baugrundstück: Flst.Nr. 12465 der Gemarkung Eberbach	2019-130
--	----------

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt
 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m um 0,55 m auf 7,55 m.
 - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um bis zu 0,90 m.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Ergebnis:

Da keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Beschlussantrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 6 Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Nachtragsbauantrag, Änderung des Keller- u. Erdgeschoss Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach	2019-120
--	----------

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Jost erkundigt sich, ob die jetzt gewählte Vorgehensweise der Statik des angrenzenden Gasthauses „Rose“ zu Gute komme.

Herr Koch erklärt, dass durch den Erhalt bzw durch das Verfüllen des Kellers die Statik des angrenzenden Gebäudes nicht beeinträchtigt werde.

Ergebnis:

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Beschlussantrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 7 Bauantrag: Neubau Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten, Baugrundstück: Flst.Nr. 4186 Gemarkung Eberbach	2019-133
--	----------

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Ausnahmen und Befreiungen erteilt:

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichende Gebäudestellung Haus 2_2.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Ausführung des Daches als Flachdach.
- Ausführung von Stellplatzüberdachungen, von der Zufahrtsstraße aus gesehen, außerhalb der hinteren Baugrenze.

2. Von Seitens der Stadt Eberbach ergehen die folgenden Hinweise:

- Es ist der Nachweis zu führen, dass die Dachgeschosse kein Vollgeschoss gemäß der bauordnungsrechtlichen Regelungen der Landesbauordnung darstellen.
- Zu dem Vorhaben ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtrat Jost erkundigt sich nach dem Nachweis, dass Dachgeschosse keine Vollgeschosse sind.

Herr Koch erklärt, dass das Baurechtsamt dies abschließend prüfe.

Stadtrat Eiermann erkundigt sich, ob der in den Planunterlagen dargestellte Spielplatz der öffentliche Spielplatz sei, der sich im Holdergrund befinde.

Herr Koch erwidert, dass dies kein öffentlicher Spielplatz sei, sondern für die dortige Wohnbebauung gemäß Landesbauordnung nachgewiesen werden müsse.

Stadtrat Kaiser fragt, ob es sich bei der 2. Änderung um den korrekten Bebauungsplan handle. Es müsste doch bereits die 3. Änderung beschlossen sein.

Herr Koch erklärt, dass dies die aktuell gültige Fassung sei. Man hatte die 3. Änderung im Hinblick auf die Erschließungsstraße „Mühlenweg“ vorgesehen.

Herr Häffner sehe die Überschreitung der Baugrenze mit den Stellplätzen als enorm an. Des Weiteren bittet er um Auskunft über die GFZ.

Herr Koch halte dies im Hinblick auf dies Gesamtmaßname für verträglich. Bezgl. der GFZ werde man Rückmeldung geben.

Im Zuschauerraum meldet sich Frau Claudia Röderer-Ulbricht zu Wort, Architektin des Vorhabens. Das Gremium lässt die Wortmeldung zu.

Frau Röderer-Ulbricht erklärt, dass der Nachweise, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, vorliege.

Ergebnis:

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Antrag abstimmen, der bei einer Enthaltung mehrheitlich befürwortet wird.

Top 8 Befreiungsantrag: Errichtung eines Schuppens, Baugrundstück: Flst.Nr. 156/5 Gemarkung Brombach	2019-128
--	----------

Beschlussantrag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss möge über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) entscheiden.
2. Die bereits erfolgte teilweise Ausführung des Schuppens ohne vorherige Einholung einer baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Beratung:

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Schieck erklärt, dass man daran festhalten werde das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Der Schuppen sei zu groß und der Standort wo sich der Schuppen befinde sei nicht rechtens.

Stadtrat Kaiser und Stadtrat Wessely erklären, dass sie ebenfalls an ihrer Argumentation aus der letzten Sitzung festhalten werden und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilen werden.

Ergebnis:

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen formuliert BM Reichert folgenden Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt.
2. Die bereits erfolgte teilweise Ausführung des Schuppens ohne vorherige Einholung einer baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Der Beschlussantrag wird bei einer Enthaltung mehrheitlich befürwortet.

Top 9 Mitteilungen und Anfragen	
------------------------------------	--

Es erfolgen keine Mitteilungen und Anfragen.

BM Reichert schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 18:05 .

Der Bürgermeister

Der Schriftführer

Peter Reichert

Lisa Koch