

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-294

Datum: 29.10.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Anbau Lagerhalle an bestehendes Gebäude,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 7345/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs.2 BauGB erteilt:
  - Überschreitung der Baugrenze an der Nordwest-Seite um 10,92 m auf 10,86 m Länge.
  - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl(GRZ) um 126 m<sup>2</sup>, entspricht 11,6 %
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Bestandteil eines Bauantrages, zu dem am 10.12.2003 die baurechtliche Genehmigung erteilt wurde.

Der Gebäudeanbau wurde jedoch in der Folge nicht realisiert.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Hohenend“,

1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **3. Vorhaben**

Beantragt ist der Anbau einer Lagerhalle an der Nordwest-Seite des vorh. Betriebsgebäudes.

Die Halle soll zur Lagerung von Baugeräten sowie Baumaterialien dienen.

Das Dach soll als Satteldach mit 5° Dachneigung entsprechend des Bestandsgebäudes hergestellt werden.

#### 4. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt ist die Befreiung von den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes zur Überschreitung der Baugrenze mit der beantragten Lagerhalle im Bereich der vorh. Lagerplatzfläche.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich hinsichtlich des Anbaues an das vorh. Betriebsgebäude städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge des maßgebenden Bebauungsplanes.

Weiterhin erfolgt die Überschreitung der GRZ um ca. 126 m<sup>2</sup>.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,35 ausgewiesen.

In neueren Bebauungsplänen erlaubt es die Baunutzungsverordnung 1990 eine GRZ bis zu 0,8 festzusetzen.

Mit einer GRZ von 0,39 liegt das beantragte Vorhaben noch deutlich unter vorgenannten GRZ von 0,8.

Im bebauten Umfeld wurde in der Vergangenheit gleichfalls das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der GRZ erteilt, sodass eine intensivere Ausnutzung der gewerblich genutzten Baugrundstücke auf der Gemarkung Eberbach möglich ist.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

#### 5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### Anlage/n:

1-4