

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-147

Datum: 19.06.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Teilen einer Parkplatzfläche zu einem Lagerplatz,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 8497 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Grundflächenzahl um 247 m², dies entspricht einer Überschreitung von 27 %.
 - Überschreitung der Baugrenze mit der Lagerplatzfläche um ca. 257 m².
 - Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen (zulässig: 2,00 m, geplant: bis zu 2,30 m).
 - Errichtung einer Einfriedung teilweise entlang der südwestlichen Baugrenze.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen im Bau- und Umweltausschuss am 05.12.2019, sh. Beschlussvorlage 2019-320.

Auf Grund von unvollständigen und nicht stimmig vorgelegten Planunterlagen wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag versagt.

Der Antragsteller hat daraufhin mehrfach geänderte Planunterlagen vorgelegt, zu welchen das gemeindliche Einvernehmen mittels Verwaltungsentscheidungen, Vorlagen-Nrn. 2020-008 und 2020-244, erteilt wurde.

Nun wurden erneut geänderte Planunterlagen vorgelegt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist weiterhin die Nutzungsänderung einer Teilfläche der dortigen Parkplatzfläche der ehem. Gaststätte „Kühler Krug“ in eine Lagerplatzfläche eines örtlichen Zimmereibetriebes.

Die Nutzung der Teilfläche wurde bereits aufgenommen.

3. 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 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baugrenze. Das Maß der beantragten Überschreitungen fügt sich aus Sicht der Verwaltung verträglich in die umliegenden Strukturen ein.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan setzt eine maximale Höhe von 2,00 m fest. Vorliegend soll diese um 30 cm überschritten werden.

Weiterhin ist der Zaun teilweise an der südwestlichen Baugrenze errichtet worden. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Errichtung von Einfriedungen im Böschungsbereich zum Igelsbach sowie entlang der dortigen Baugrenze nicht zulässig. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes zur Böschungskante sowie der Einhaltung des erforderlichen Bodenabstandes zur Kleintierpassierbarkeit (mind. 15 cm) und Freihaltung der erforderlichen Sichtwinkel im Kreuzungsbereich zur Kreisstraße an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, kann eine entsprechende Abweichung von dieser Festsetzung befürwortet werden.

Des Weiteren werden die im maßgebenden Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen nicht als Lagerflächen überplant.

Der im Bereich der ausgewiesenen Baufläche verlaufende öffentliche Kanal, darf gemäß Pkt. 2.2 der Schriftlichen Festsetzungen ausnahmsweise als Lagerplatzfläche genutzt werden.

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

4. Hinweise

Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist mindestens ein Abstand von 15 cm freizuhalten (Kleintierpassierbarkeit).

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-3