

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-141

Datum: 19.06.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Erweiterung Bürogebäude,
Baugrundstück: Flst.Nr. 7345, Im Hohenend 7, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem Baukörper um bis zu ca. 6,0 m auf ca. 12,00 m Länge
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um weitere 51 m², entspricht ca. 13,5 % sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) um 40 m², entspricht ca. 7,9 %.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Hohenend“, 1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Anbau eines Bürogebäudes mit 2 Vollgeschossen an das best. eingeschossige Bürogebäude auf dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 7345/3 des dortigen Betriebes.

Das Vorhaben soll der Erweiterung der vorh. Bürofläche des auf dem angrenzenden Grundstück liegenden Betriebes dienen.

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.

Das Vorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes.

Auf Teilflächen der gewerblichen Baufläche soll eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem geplanten Bürogebäude um bis zu 6,0 m erfolgen.

Weiterhin soll die bereits überschrittene GRZ um weitere ca. 51 m² sowie die GFZ um ca. 40 m² überschritten werden.

Das in dem seit dem 04.11.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,5 entspricht bei weitem nicht den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 festgesetzten Maßen zur baulichen Nutzung.

Aktuell nach der BauNVO 1990 sind max. eine GRZ von 0,80 und eine GFZ 2,4 von zulässig.

Die beantragte Bürogebäude stellt aus städtebaulicher Sicht das Pendant zur auf dem Nachbargrundstück befindlichen Grenzbebauung dar.

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Baugesetzbuches soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen sowie einem Bauflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Das Vorhaben würde diesen Planungszielen entsprechen.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich, bezogen auf die umgebende Nutzungsstrukturen sowie der örtlichen Situation städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Seitens der der Verwaltung erfolgt deshalb die Empfehlung, zu den im Beschlussantrag genannte Überschreitungen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5