

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

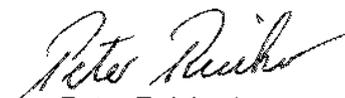
Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**
am **Donnerstag, 14.11.2019, 17:30 Uhr**
im **Horst-Schlesinger-Saal, Rathaus, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Bauantrag: Anbau Balkon an bestehendes Wohnhaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 5044 der Gemarkung Eberbach
- TOP 2 Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage,
Baugrundstück: Flst.Nr. 12476 der Gemarkung Eberbach
- TOP 3 Bauantrag: Anbau Lagerhalle an bestehendes Gebäude,
Baugrundstück: Flst.Nr. 7345/1 der Gemarkung Eberbach
- TOP 4 Bauleitplanung der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach
Bebauungsplan "Gewerbepark Odenwald"
Hier: Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- TOP 5 Sachstandsbericht Depot 15/7
-ohne Beschlussvorlage-
Information
- TOP 6 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister


Peter Reichert

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-282

Datum: 18.10.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau Balkon an bestehendes Wohnhaus,
 Baugrundstück: Flst.Nr. 5044 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Anbau eines Balkons im Obergeschoss an der straßenabgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses.

Weiterhin soll über die Herstellung einer Wendeltreppe der Zugang zum Gartenteil ermöglicht werden.

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.

Der beantragte Balkonanbau fügt sich in das städtebaulich gewachsene Umfeld des Altbaugebietes entlang der Friedrichsdorfer Landstraße verträglich ein.

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

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-286

Datum: 22.10.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage,
 Baugrundstück: Flst.Nr. 12476 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

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 ausgewiesenen Fläche für die Garage um 1,64 m in nördlicher und um 1,0 m in westlicher Richtung.
 - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um bis zu ca. 1,0 m auf 2,50 m und 3,00 m Länge im Bereich der Terrasse / Balkon.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss.

So soll im Erd- und Dachgeschoss eine Wohneinheit hergestellt werden.
 Als Dachform ist ein Satteldach mit 9° bzw. 12° Dachneigung und einer Metalleindeckung beantragt.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze sollen in einer Doppelgarage bzw. im Bereich der Garagenzufahrt hergestellt werden.

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 mit 5,0 m Breite im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen um 1,0 m in westlicher Richtung.

Weiterhin soll die Garage um 1,64 m weiter in das Baugrundstück in nördlicher Richtung hinein geschoben werden, sodass sich eine Zufahrtstiefe von 6,0 m anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten 5,0 m ergibt.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich unbedenklich.

Beantragt ist die Befreiung zur Überschreitung der Stützmauerhöhe als Wandanschluss an das Wohnhaus bezüglich der darüber liegenden Terrasse / Balkon.

Hinsichtlich der konstruktiven Ausführung mit der überkragenden Balkonplatte um 2,50 m im Erdgeschoss zeigt sich die erforderliche Befreiung städtebaulich und gestalterisch unbedenklich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,27 entspricht dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,35. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie die zulässige Traufhöhe von 6,50 über dem Straßenniveau eingehalten.

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

4. 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:

1-5

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:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

- 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 m², entspricht 11,6 %
- 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 m².

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

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-271

Datum: 15.10.2019

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach
 Bebauungsplan "Gewerbepark Odenwald"
 Hier: Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Friedrichsdorf		öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Der erneut vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Odenwald“ der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro Kriegsmann / Banz-Jochum GbR, Darmstadt erneut per E-Mail vom 01.10.2019 unter Fristsetzung bis zum 15.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der 1. Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan beteiligt, sh. Beschlussvorlagen Nrn. 2015-245 und 2019-078.

2. Vorhaben

Die Stadt Oberzent beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem 1977 genehmigten Flächennutzungsplan eine Reduzierung der Bauflächen im nordöstlichen Plangebiet.

So sollen die vorh. baulichen Anlagen und baulich genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert sowie dort weitergehende Nutzungen, u.a. zur Aufbereitung von Energieholz, zugelassen werden.

Das Plangebiet grenzt an die Stadt Eberbach mit der Gemarkung des Ortsteils Friedrichsdorf an. Der an das Plangebiet „Gewerbepark Odenwald“ angrenzende auf Friedrichsdorfer Gemarkung liegende Bereich ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und durch den maßgebenden Bebauungsplan „Mausbuckel“, 1. Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung überplant.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf eingearbeitet, welche eine erneute Offenlage im Sinne des BauGB notwendig machen.

So soll statt der Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Geltungsbereich entlang der Gemarkungsgrenze von Eberbach ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Als Nutzungsfestlegungen in dem dort vorh. Betriebsgebäude soll eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen.

Neben der bisherigen Büronutzung soll auch eine Wohnnutzung für Angehörige der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe festgesetzt werden. Weitere Hochbauten sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

Im Gebiet GE 2.2 soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m auf 12 m abgesenkt werden.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Wie bereits erwähnt, grenzt die durch die Stadt Oberzent im Stadtteil Kailbach beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes über einen bisher bereits zu gewerblichen Zwecken genutzten Bereich an die Gemarkung Friedrichsdorf der Stadt Eberbach an.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit den o. g. Nutzungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben sowie des großflächigen Einzelhandels zeigen sich zum angrenzenden auf der Gemarkung Eberbach ausgewiesenen Gewerbegebiet als städtebaulich prägendem Umfeld verträglich.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesenen Nutzungen führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen des Ortsteils von Friedrichsdorf.

Weiterhin zeigen sich keine negativen Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge auf der Gesamtmarkung Eberbach.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, auch bei der 2. Offenlage des Planentwurfes keine Anregungen und Einwände aus planungsrechtlicher Sicht vorzutragen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplanentwurf

