

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-088

Datum: 13.04.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Anbau und Neubau einer Produktions- und Lagerhalle
Baugrundstück: Flst.Nr. 7411 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage sind der Anbau eines Gebäudeteils an eine bereits bestehende Halle mit anschließender Überdachung sowie die Errichtung einer weiteren Produktions- und Lagerhalle auf dem Firmengelände.

Hierzu wird die folgende Einzelfrage gestellt:

- Ist die Errichtung der Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 7411 ca. 1000 m² außerhalb des Baufensters planungsrechtlich zulässig?

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.

Ist die Errichtung der Gebäude auf dem Flst.Nr. 7411 ca. 1000 m² außerhalb des Baufensters planungsrechtlich zulässig?

Der Gebäudeteil, welcher an die bestehende Halle angebaut werden soll überschreitet die südöstliche Baugrenze auf einer Fläche von ca. 58 m². Die darüber hinaus geplante eigenständige Produktions- und Lagerhalle weiter östlich liegt mit einer Fläche von ca. 1025 m² vollständig außerhalb des Baufensters. Auch die geplante Überdachung zwischen den beiden geplanten Hallen überschreitet die südöstliche Baugrenze auf einer Fläche von ca. 4,5 m².

Die Überschreitung der Baugrenze mit den o.g. Flächen der geplanten Betriebsgebäude könnte auf der bisher noch nicht überbauten Fläche auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 7426 der Gemarkung Eberbach öffentlich rechtlich in Form einer Baulast mit Verfügung des Baurechtsamtes abgesichert werden, da in diesem Bereich ein freies Baufenster mit einer Fläche von ca. 2540 m² vorhanden ist.

Die bereits bestehenden Kompensationsbaulasten auf dem Grundstück Flst.Nr. 7411 wäre hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Betriebsgrundstücke für Außenstehende kaum einsehbar. Eine Belastung Dritter ist durch die Überschreitung des Baufensters nicht erkennbar.

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

Eine entsprechende Befreiung im Bauantragsverfahren kann befürwortet werden.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan