

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-230

Datum: 12.10.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung in Bäckereiverkauf
Baugrundstück: Flst.Nr. 7062/11 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 10.11.2022 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Die bereits teilweise erfolgte Ausführung des Vorhabens ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19 „Steige – Kleines Langental“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes künftig in einen Verkauf für Backwaren. Hierfür soll eine Ladenfläche mit Nebenräumen sowie einer Backstube bzw. Küche entstehen. Die weiteren Geschosse dienen weiterhin der Wohnnutzung. Weiterhin sollen insgesamt drei zusätzliche Pkw-Stellplätze errichtet 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.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes befindet sich das Baugrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerdem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 vorgetragen.

5. Hinweise

Der Antragsteller wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3