

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-086

Datum: 11.04.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Garage in Werkstatt
Baugrundstück: Flst.Nr. 1373 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Garage in eine Werkstatt zu Holzbearbeitungszwecken. Auf dem Dach der Garage ist weiterhin die Vorhaltung von Stellplätzen geplant.

3. Städtebauliche Wertung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es den in § 35 Abs. 3 BauGB genannten weiteren Bedingungen entspricht.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Baugrundstücke wären damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.
Die beantragte Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Fläche zur Werkstattnutzung wäre gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben soll innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes ausgeführt werden.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.
Öffentliche Belange zeigen sich aus planungsrechtlicher Sicht nicht berührt.
Die Erschließung ist bereits im Bestand gesichert.

4. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II - Eberbach“.

Das beantragte Vorhaben befindet sich innerhalb des gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2