

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-269

Datum: 25.11.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Nutzungsänderung eines Natursteinbearbeitungsbetriebes in eine Werkstatt für Wohnmobile mit Ausstellung einer Waschhalle sowie Garagen; FlSt. 104/11 und 298, Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

| Gremium                  | am         |            | Zuständigkeit                    |
|--------------------------|------------|------------|----------------------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 09.01.2025 | öffentlich | Beratung und<br>Beschlussfassung |

### **Beschlussantrag:**

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

Alle Fragen der Bauvoranfrage werden mit ja beantwortet.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Umnutzung eines Natursteinbetriebes in eine Werkstatt für Wohnmobile mit Ausstellung, einer Waschhalle sowie Garagen für Wohnmobile und Oldtimer.

#### **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.

Die betroffenen Grundstücke sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn als Gewebeflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Lagerstätte wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Alle Fragen zu Bauvoranfrage können mit ja beantwortet werden:

Ist die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf dem Grundstück zulässig?

Vermietung von Allradwohnmobilien

- Übergabe / Rücknahme der Mietfahrzeuge
- Aufbereitung / Reinigung der Mietfahrzeuge
- ggf. Durchführung kleiner Reparaturen an den Mietfahrzeugen

Verkauf von Allradwohnmobilien

- Ausstellung der Fahrzeuge
- Kundenberatung

Umrüstung und Veredelung der Allradmietfahrzeuge und Neufahrzeuge:

- Einbau leistungsstarker Solarmodule
- Einbau von zusätzlichen Batterien, Wechselrichtern, Zusatzheizungen, Trockentrenntoiletten, Zusatzwassertanks
- Anbau von Fahrradträgern, Ladsystemen für Surfboarde u. ä., Reserveradhaltern, Dachträger, Außenküchen, Außenleuchten
- Einbau von zusätzlichen Dachfenstern
- Fahrwerksmodifizierung
- Austausch der Bereifung
- Einbau von Soundsystemen, WLAN-Router, Smart TV's, Mautboxen
- Fahrzeug Folierungen
- Modifizierung des Innenraums, wie Ledersitze, Wandverkleidungen
- Behindertengerechte Umbauten

Es werden keinerlei Lackierungsarbeiten an Fahrzeugen oder Inspektionsarbeiten an Motoren, Getriebe etc. durchgeführt.

Ist die Errichtung einer Waschhalle auf dem Grundstück zulässig?

- Es ist der Einbau eines Ölabscheiders vorgesehen
- Es ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit 18 cbm Fassungsvermögen zur Ressourcenschonung vorgesehen

Ist die Errichtung von Garage auf dem Grundstück zulässig?

Ist die Bebauung des Flurstücks 298 mit Garage zulässig?

- Bei dem Grundstück handelt es sich – wie auch bei dem Flurstück 296 um Gewerbegrundstücke, welche gemäß BauNVO ausschließlich der gewerblichen Nutzung zuzuführen sind.

Ist der Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundfläche zulässig?

- Die bisher bebaute Fläche beträgt 907,80 qm
- Hiervon sollen:
  - Die große Halle ca. 36x10 Meter
  - die kleine Halle ca. 7,50x17 Meter
  - die Halle zwischen großer und Bürogebäude ca. 21x5 Meter

das Gebäude links neben der Haupthalle ca. 5x2,5 Meter  
die alte Trafostation ca. 3,5x3,5 Meter  
mithin insgesamt ca. 644 qm abgerissen werden.  
Neu bebaut soll das Grundstück mit 683 qm Grundfläche werden  
Dies wäre ein Zugang überbauter Grundstücksfläche von 38,70 qm

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan

Anlage 2\_Anichten

Anlage 3\_Schnitt