

# Stadtverwaltung Eberbach

## Auszug aus der Niederschrift

der öffentlichen Sitzung BUA/01/2025 des Bau- und Umweltausschusses am  
09.01.2025

### Tagesordnungspunkt 1: 2024-266

Bauantrag: Umbau und energetische Sanierung des Wohnhauses; FIST. 9308/1, Gemarkung Eberbach

### Beschlussantrag:

1. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende Ausnahmen und Befreiungen werden befürwortet:

- A. Dachneigung geplant 35° statt zulässig 30
- B. durchgehende Traufanordnung
- C. Sichtbare Wandhöhe bergseits = 0,80 m laut Bebauungsplan
- D. Sichtbare Wandhöhe talseits = 0,25 m lt. Bebauungsplan
- E. Maß der baulichen Nutzung bzgl. GRZ und GFZ Überschreitung um 10%

2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### Beratung:

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Beratendes Mitglied Häffner stellt fest, dass das Maß der baulichen Nutzung bzgl. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) lediglich geringfügig überschreite und das Gebäude mit dem jetzigen Stand genehmigt werden könne.

Stadtrat Scheurich fragt bezüglich der alten und neuen Gebäudehöhe ob hier unterschiede aus der Planung (Skizze) zu erkennen sei.

Bauamtsleiter Kermbach erwidert, dass die alte wie neue Gebäudehöhe aus der Skizze zu erkennen sei. Weiter teilt er mit, dass die Bauverwaltung darauf angewiesen sei, was man vom Baurechtsamt geliefert bekomme, da seit dem 01.01.2025 alle Bauanträge in digitaler Form geliefert werden.

### Ergebnis:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu.

### **Tagesordnungspunkt 2: 2024-287**

Bauantrag: Einbau eines Fensters; FSt. 5804, Gemarkung Eberbach

#### **Beschlussantrag:**

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

#### **Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zu diesem Tagesordnungspunkt.

#### **Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu.

### **Tagesordnungspunkt 3: 2024-268**

Bauantrag: Nutzungsänderung von Gastraum zu Ferienwohnung und Nutzungsänderung von 2 Wohnungen zu Ferienwohnungen; FSt. 58, Gemarkung Eberbach

#### **Beschlussantrag:**

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

#### **Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Beratendes Mitglied Häffner fragt an, ob der Bauantrag Auswirkungen auf das Stadtentwicklungskonzept habe und ergänzt weiter, dass die bauliche Nutzung als Ferienwohnung geplant wäre und somit gemäß den Kriterien im Mischgebiet allgemein zulässig sei.

**Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu.

**Tagesordnungspunkt 4: 2024-267**

Bauvoranfrage: Errichtung eines Carports; FSt. 6519/19, Gemarkung Eberbach

**Beschlussantrag:**

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

**Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadträtin Thomson fragt an, ob der Grenzabstand zum benachbarten Grundstück eingehalten werde?

Bauamtsleiter Kermbach informiert, dass auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen nicht gebaut werden dürfe. Das Bauvorhaben müsse angepasst werden.

Stadtrat Scheurich fragt bei der Verwaltung an, ob man mit dem Bauherrn Kontakt aufgenommen habe und ergänzt, dass der Investor sich mit der Verwaltung in Verbindung setzen solle, da es sich hier um eine Bauvoranfrage handele.

**Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu.

**Tagesordnungspunkt 5: 2024-269**

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

### **Beschlussantrag:**

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

Alle Fragen der Bauvoranfrage werden mit ja beantwortet.

### **Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der ausführlichen Beschlussvorlage.

Stadträtin Kunze teilt mit, dass es dort seit 2009 einen Leerstand gäbe. Es wird darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung privat vorzunehmen sei, bevor ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden könne.

Bauamtsleiter Kermbach erklärt, dass der Sachverhalt durch das Baurechtsamt geprüft werde.

Beratendes Mitglied Reinmuth schlägt vor, in der Mühlbergstraße eine Einbahnregelung vorzunehmen, da die Straße sehr eng sei.

Bürgermeister Reichert erwidert, dass der Sachverhalt im Rahmen der weiteren Planung mit dem Ortschaftsrat besprochen werde.

Ortsvorsteher Redder möchte wissen, um welche Fahrzeuge es sich bei der Bauvoranfrage handele? Dies müsste bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Stadtrat Reinig geht von Reparaturarbeiten aus, bei denen unter anderem Gefahrstoffe wie Öl freigesetzt werden. Hier müsse eine Auffangwanne für Gefahrstoffe vorhanden sein und vom Baurechtsamt genehmigt werden.

Beratendes Mitglied A. Grein möchte wissen, ob das Grundstück durch die vorherige Nutzung belastet sei?

Antwort von Bauamtsleiter Kermbach, dass die Zuständigkeit auch hier beim Baurechtsamt liege.

### **Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu

**Tagesordnungspunkt 6: 2024-281**

Bauleitplanung Gemeinde Neunkirchen, Gemarkung Neckarkatzenbach:  
Bebauungsplan "Solarpark Neurott Neckarkatzenbach";  
hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs,1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Neurott Neckarkatzenbach“ der Gemeinde Neunkirchen, Gemarkung Neckarkatzenbach, wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

### **Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadträtin Kunze informiert, dass es wegen der genauen Flächen mit einer Größe von rund 4,3 ha schwierig wäre abzustimmen.

### **Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen mit 2 Enthaltungen dem Beschlussantrag zu.

### **Tagesordnungspunkt 7: 2024-282**

Bauleitplanung Gemeinde Neunkirchen, Gemarkung Neunkirchen:  
Bebauungsplan "Solarpark Neurott Neunkirchen";  
hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs,1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Neurott Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen, Gemarkung Neunkirchen, wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

**Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen mit einer Gegenstimme dem Beschlussantrag zu.

**Tagesordnungspunkt 8: 2024-285**

Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) zu den Bebauungsplänen "Solarpark Neurott Neunkirchen" und "Solarpark Neutrott Neckarkatzenbach"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs.1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB.

**Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu den Bebauungsplänen „Solarpark Neurott Neunkirchen“ in Neunkirchen und „Solarpark Neurott Neckarkatzenbach“ in Neckarkatzenbach; Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

**Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen mit einer Enthaltung dem Beschlussantrag zu.

**Tagesordnungspunkt 9: 2024-286**

Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Hummelwiese" in Neunkirchen;  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB.

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Hummelwiese" in Neunkirchen; Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

### **Beratung:**

Bauamtsleiter Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **Ergebnis:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen mit einer Enthaltung dem Beschlussantrag zu.

### **Tagesordnungspunkt 10:**

Mitteilungen und Anfragen

#### **Tagesordnungspunkt 10.1:**

Geruchsbelästigung aufgrund des von Verbrennens von nicht geeigneten Materialien in Rockenau

Ortsvorsteher Redder aus Rockenau teilt mit, dass es seit kürzerem zu Geruchsbelästigungen von nicht geeigneten Materialien (Holz-Material) komme. Eine örtliche Eingrenzung sei nicht möglich. Er bittet die Stadt um Prüfung!

**Tagesordnungspunkt 10.2:**

Sichtbeeinträchtigung Straßenbelag

Beratendes Mitglied Meier aus Unterdiebach berichtet, dass in der neuen Ortsdurchfahrt die Straßenmarkierung fehle. Die Situation wäre gefährlich, da man bei Dunkelheit und Nässe den Übergang von Straße zum Gehweg schlecht erkenne. Erschwerend komme hinzu, dass die Straßenbeleuchtung nicht den Lichtverhältnissen angepasst sei, da die Laterne ab 17:10 Uhr in Betrieb ginge.

Bürgermeister Reichert ergänzt, dass dies auch in Eberbach aufgefallen sei. Er bittet die Stadtwerke um Prüfung und Abhilfe, auch in Bezug auf die Zeitschaltung der Straßenbeleuchtung.

**Tagesordnungspunkt 10.3:**

Bushaltestelle am Neuen Markt

Beratendes Mitglied Häffner regt an, dass die Bushaltestelle am Neuen Markt trotz Veranstaltungen am Neuen Markt in Betrieb sein solle, da diese auch häufig von Senioren genutzt werde und die nächste Bushaltestelle ein weites Stück entfernt sei. Er bittet die Stadt um Prüfung!

**Tagesordnungspunkt 10.4:**

Holzfällerarbeiten in der Schwanheimer Straße

Ortsvorsteher Rupp aus Pleutersbach fragt an, ob die Holzfällerarbeiten in der Schwanheimer Straße beendet seien. Sollte dies der Fall sein bzw. es künftig zu Straßensperrungen dort kommen, bittet er um Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h für die Ortsdurchfahrt Pleutersbach. Da die Ortsdurchfahrt Pleutersbach bei Sperrungen als Umleitungsstrecke ausgewiesen sei, komme es dort in einem solchen Fall zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Da keine weiteren Mitteilungen und Anfragen vorliegen, schließt Bürgermeister Reichert die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 18:36 Uhr.