

### Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	16.04.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

**Nutzung einer Grünfläche als Parkplatz für den Landgasthof Linde als Ergänzung zu der bereits bestehenden Parkfläche mit insgesamt 33 Parkplätzen, Anbringung von zwei beleuchteten und Hinweisschildern und Errichtung von Müll, Fahrradhaus und Verkaufshütte auf dem Flst. Nr. 46 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 1**

### Planung

Herstellung von 33 Parkplätzen, Ausführung in Schotterrasen, Parkplatzmarkierung mit Pflastersteinen

Begrünter Erdwall, Mauer zur Sicherung des Erdwalls, Höhe ca. 1,50 m, Länge ca. 20 m  
Errichtung von Fahrradhaus (ca. 2,0 m x 5,0 m) und Verkaufshütte (ca. 3,70 m x 3,0 m) jeweils mit Flachdach

Anbau für Müll mit Pultdach (ca. 3,0 m x 9,0 m)

2 beleuchtete Werbeschilder mit den Maßen ca. 1,80 m x 2,00 m (davon beleuchtet 1,80 m x 0,8 m)

### Bebauungsplan

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“

Werbeanlagen, Einfriedigungen, Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit in den privaten Grünflächen zulässig

Satteldach 40-45°

## **Befreiungen**

- 33 Parkplätze auf privater Grünfläche
- Außerdem auf der Grünfläche: Spielbereich, Verkaufshütte, Fahrradhaus, Zaun  
1 Werbeschild im neuen Baubereich der Stellplätze und 1 Werbeschild im Zufahrtbereich der bestehenden Stellplatzanlage
- Stützmauer Höhe 1,5 m

## **Ausnahmen**

Abweichende Dachneigung/Dachform der Nebengebäude (Fahrradhaus, Müll und Verkaufshütte)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Errichtung von insgesamt 33 Parkplätzen soll an den Bedarf der Gaststätte angepasst werden. Grundsätzlich ist 1 Stpl. / WE auf privaten Grünflächen zulässig. Da es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt sind alle Stellplätze zu befreien. Die Ausführung in Schotterrassen entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Städtebaulich sieht die Verwaltung an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen, zumal die Ausführung in Schotterrassen vorgesehen ist und somit in diesem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Zulässig sind Einfriedigungen aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Drahtzäune sind einzugrünen. Die Errichtung von Stützmauern bedürfen der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Garagen können mit Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und bedürfen die Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Auch wenn in der Begründung des Bebauungsplans die Durchgrünung des Gebiets als Ziel genannt ist, sieht die Verwaltung die Planung noch nicht als Verletzung der Grundzüge der Planung, da die Begrünung des Gebiets aufgrund der großzügigen Grundstücksgrößen weiterhin gegeben ist.

Die Verwaltung empfiehlt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Fürstenbergstraße 1 - TA 16-04-2024