

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.07.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:14 Uhr
Ort, Raum: Stadthalle

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Jonas Alber

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Herr Tobias Kreidler

Herr Joachim Mutschler

Frau Christiane Oßwald

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführung

Frau Salome Kimmig

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Mitglieder

| | |
|-------------------|--------------|
| Herr Uwe Achilles | entschuldigt |
| Herr Joerg Bailer | entschuldigt |

Tagesordnung:

28 Spielplatzsanierung - Konzept zur Sanierung für die kommenden Jahre
Vorberatung
Vorlage: 2020/691

29 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

29.1 Abbruch des bestehenden Schuppens und Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 3021/2, Marienstraße 17
Vorlage: 2020/705

29.2 Errichtung eines Nebengebäudes mit Lagerfläche und überdachtem Ruheaußenbereich als Sicht- und Lärmschutz auf dem Flst.Nr. 3819, Lichtenbergstraße 57
Vorlage: 2020/706

29.3 Nutzungsänderung einer Wohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 1634/3, Spiegelbergstraße 22
Vorlage: 2020/714

29.4 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 12 der Gemarkung Riedheim, Teuringer Straße 7
Vorlage: 2020/710

30 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1045 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 10
Vorlage: 2020/709

31 Bauvoranfragen

31.1 Teilabbruch, Umbau und Aufstockung des Hauses mit Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Flst.Nr. 169, Hauptstraße 14a

Vorlage: 2020/707

31.2 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern

Vorlage: 2020/708

31.3 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 153 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel 1

Vorlage: 2020/677

31.4 Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen auf den Flst.Nrn. 153/2 und 153/4 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel

Vorlage: 2020/715

32 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

28 Spielplatzsanierung - Konzept zur Sanierung für die kommenden Jahre

Vorberatung

Vorlage: 2020/691

Beratungsunterlage

Ausgangslage

Seit etwa 6 Jahren werden vom Gemeinderat jährlich im Haushaltsplan 50.000 € für die Sanierung und Modernisierung öffentlicher Spielplätze als Investitionskosten zur Verfügung gestellt - zusätzlich zum jährlichen Spielplatzunterhalt. Vor diesem Hintergrund konnten in den letzten Jahren die Spielplätze Gehrenbergstraße und Breitwiesen saniert werden. Diese Spielplätze haben eine deutliche Verbesserung im Spielwert erhalten und wurden für die kommenden Jahre fit gemacht.

Sachverhalt

Um eine anhaltende Sanierungsfolge für die Folgejahre aufrecht zu erhalten, wurden in diesem Jahr 4 Spielplätze näher begutachtet, damit die Spielattraktivität der Markdorfer Spielplätze auf dem aktuellen Stand gehalten werden kann.

Für eine Aufwertung und Erneuerung weiterer Spielplätze wurden u.a. von unserem Spielplatzbeauftragten aus dem Bauhof folgende Spielplätze zur Untersuchung vorgeschlagen: Spielplatz Kapuzineröschle, Spielplatz Döllenstraße, Spielplatz Altschloss, Spielplatz Burg II. Diese Spielplätze weisen zum einen verkehrssicherungsrelevante Aufgaben auf wie auch Mängel in den Bereichen der Attraktivität.

Bei der Begehung und Untersuchung der einzelnen Spielplätze, zusammen mit unserem Spielplatzbeauftragten, dem Planungsbüro Freiraumwerkstatt und dem Stadtbauamt, konnten erste, passend auf die einzelnen Spielplätze abgestimmte Ideen festgehalten werden. Diese wurden in der beiliegenden Maßnahmenkonzeption aufgearbeitet und verfeinert.

Seitens der Verwaltung wird ein Start am Spielplatz Kapuzineröschle vorgeschlagen. Bei diesem Spielplatz kann mit vergleichsweise geringem Aufwand der Sicherheit wieder genüge getan und der Spielplatz zeitgleich aufgewertet werden.

Kosten

Die Kosten für die anstehenden Aufwertungen und Erneuerungen werden in der Maßnahmenuntersuchung mit Projektstudie aufgezeigt. Die Abarbeitungsfolge kann einzeln definiert werden und muss sicherlich vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Priorisierungsliste bei den Haushaltsgesprächen mit angepasst werden.

Ein Auftakt mit der nächsten Sanierungsreihe könnte mit dem Spielplatz Kapuzineröschle erfolgen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 10.000 Euro brutto.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Vorstellung der Spielplatzuntersuchung zur Kenntnis.

Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt Herrn Göpel vom Büro Freiraumwerkstadt. Herr Göpel stellt mithilfe einer PowerPoint Präsentation das Konzept der weiteren Spielplatzsanierungen vor. Herr Bürgermeister Riedmann verdeutlicht das weitere Vorgehen. Der Spielplatz Am Kapuzineröschle könne bei einer geschätzten Summe von 10.000 € ohne weitere Beschlüsse saniert werden. Im kommenden Jahr werde konkret über das Vorgehen in der Döllenstraße beraten.

Frau Stadträtin Bischofberger meldet sich zu Wort. Am Spielplatz Kapuzineröschle findet sie ganz wichtig, dass der offene Charakter erhalten bleibe. Der offene Spielplatz in der Spielstraße solle ihrer Meinung nach nicht mit einer Eingangssperre versehen werden. Außerdem fände sie das auseinanderziehen der Sitzbänke schade. Herr Göpel erwidert, dass die Eingangssperre aus versicherungstechnischen Gründen bei Kleinkindern erforderlich sei. Auf Rückfrage von Herrn Bürgermeister Riedmann sichert Herr Göpel zu, dass er die Verbindlichkeit der Versicherungsanforderung nochmal überprüfen werde. Bei der Anzahl an Bänken merkt Herr Bürgermeister Riedmann an, dass diese noch nicht fix sei.

Frau Stadträtin Oßwald findet das Spielplatzkonzept gut. In diesem Jahr mit 10.000 € einzuweisen stimmt sie zu. Sie betont, dass es wichtig und richtig sei, jeden Spielplatz individuell

mit eigenem Charakter zu versehen. Am Kapuzineröschle kann sie Frau Stadträtin Bischofbergers Anmerkungen zustimmen. Sie sei der Meinung dass der offene Spielplatz bei ohnehin Beaufsichtigung der Mütter unproblematisch sei. Auch sie erachte die Bänke als schlecht platziert. Zudem sollten diese ihrem Empfinden nach erneuert werden. Diese Mehrkosten könnten durch Minderkosten der geplanten Hecke ausgeglichen werden. Als weitere Frage stellt sich, ob die Vogelnestschaukel auch in einer Nummer größer genommen werden könne. Herr Göpel erklärt, dass bei der kleinsten Schaukel kein Fallschutz erforderlich sei. Bei der nächst größeren Schaukel wäre der Fallschutz erforderlich und dafür sei zu wenig Platz. Herr Stadtrat Viellieber äußert sich positiv zu den Planungsvorschlägen. Mit der Vorgehensweise sei er einverstanden. Nur die Geräte erachte er als sehr teuer und fragt nach, ob diese auch günstiger möglich seien und wie haltbar diese seien. Herr Göpel rechtfertigt die Kosten mit dem ganzheitlichen Konzept. Das Robinienholz sei sehr robust.

Herr Stadtrat Bitzenhofer schließt sich den Vorrednern an. Die Konzeption finde er gut. Bei der Umsetzung werden sich die Details ergeben. Fraglich finde er nur das Boule Feld auf dem Kinderspielplatz. Herr Göpel betont, dass ein Mehrgenerationenangebot auf Spielplätzen erstrebenswert sei. Bei der Topografie war die Grundlage für ein Boule Feld mit geringen finanziellen Kosten gegeben. Herr Stadtbaumeister Schlegel hakt ein, dass an dieser Stelle die Spielplatzsatzung bezüglich Alter und Öffnungszeiten erweitert werden müsse.

Herr Stadtrat Zimmermann vergewissert sich, ob bei der Konzeption die Anzahl an Kindern berücksichtigt wurde. Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt, dass diese bei der Spielplatzkonzeption miteingeflossen sei. Als weiteren Hinweis gibt Herr Stadtrat Zimmermann, dass die Nachbarschaft so bald wie möglich miteinbezogen werden solle. Herr Riedmann sichert zu, dass dies im weiteren Vorgehen vorgesehen sei.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt die Vorstellung der Spielplatzuntersuchung zur Kenntnis.

29 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

29.1 Abbruch des bestehenden Schuppens und Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 3021/2, Marienstraße 17

Vorlage: 2020/705

Beratungsunterlage

Planung

- *Abriss des bestehenden Schuppens*
- *Neubau eines Carports*
 - *Grundmaße 8,95 m auf 5,95 m*
 - *Höhe max. ca. 2,96 m, DN 10*
 - *Wandflächen Nord 19 m², Ost 11,78 m²*
 - *Gesamtlänge der Grenzbebauung (beide Grundstücksgrenzen) 14,90 m (<15 m)*
 - *Oberflächenentwässerung*

Bebauungsplan

- *„Schießstattäcker“ (rechtskräftig: 10.04.1994)*
- *Gebietscharakter – MI (E) eingeschränktes Mischgebiet, (Einschränkung betrifft Wohnungen von Gewerbebetrieben)*
- *GRZ 0,4; GFZ 0,8*
- *Sattel- und Walmdach*
- *Geneigte Dächer für Garagen (über 20 °)*

Befreiung

- *Unterschreitung der Dachneigung für Garagen*

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum B-Plan „Schießstattäcker“ sind Garagen und Stellplätze [und somit auch Carports] innerhalb der als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Flächen nur hinter der längs einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenze oder Baulinie (oder deren Flucht) zulässig. Diese Forderung wird hier erfüllt.

Der geplante Carport soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° erhalten. Der Bebauungsplan sieht für die Mischgebiete Nr. 1-4 und Nr. 7 Dachneigungen von 36° bis 48° für die Hauptbaukörper vor (siehe Ziffer 2.2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). In Ziffer 2.2.2 werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt ohne diese Dachform bezüglich der Gebäude (Hauptgebäude oder Nebengebäude) zu definieren. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt ist für die gewählte Dachform keine Befreiung erforderlich.

Jedoch normiert Ziffer 2.2.6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, dass Garagen mit geneigten Dächern (über 20 ° Dachneigung) zu versehen sind, wenn sie nicht in den Hauptbaukörper integriert werden oder als Terrassen genutzt werden. Somit ist eine Befreiung für die Dachneigung (10 ° anstatt mind. 20°) notwendig.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt einstimmig zu.

29.2 Errichtung eines Nebengebäudes mit Lagerfläche und überdachtem Ruheaußenbereich als Sicht- und Lärmschutz auf dem Flst.Nr. 3819, Lichtenbergstraße 57 **Vorlage: 2020/706**

Wie Herr Bürgermeister Riedmann zu Beginn der Sitzung erwähnt, wurde dieser Tagesordnungspunkt zurückgezogen.

29.3 Nutzungsänderung einer Wohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 1634/3, Spiegelbergstraße 22
Vorlage: 2020/714

Beratungsunterlage

Planung

*Umnutzung der bestehenden Wohnung im Obergeschoss als Ferienwohnung.
Keine planerischen Maßnahmen vorgesehen.*

Bebauungsplan

„Döllen I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

- Allgemeines Wohnen WA*
- 2 Vollgeschosse*
- GRZ 0,4; GFZ 0,7 (1c)*
- WH 6,50 m (bergseitig,)*
- Dachneigung 25-45°*
- Offene Bauweise*

Befreiung

Laut §2 der Bebauungsvorschrift des Bebauungsplanes sind die eigentlich zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (hier: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, somit die Umnutzung von Wohnraum in eine Ferienwohnung).

Stellungnahme der Verwaltung

Vor dem Hintergrund von dringend benötigtem Wohnraum, auch günstigem Wohnraum, empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss der Befreiung nicht zuzustimmen.

Im Hinblick auf die Ferienregion Bodensee und unserer Tourismusbranche sollte die Zulassung von Ferienwohnungen über den gesamten Stadtbereich diskutiert werden.

Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung **nicht** zu.*

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber findet schade, dass hier aus baurechtlichen Gründen abgelehnt werden müsse. Markdorf sei nicht mit Ferienwohnungen übersät und in einer Tourismusregion seien diese angebracht. Herr Stadtrat Holstein kritisiert, dass diejenigen, die auf offiziellem Wege anfragen abgewiesen werden. Andere wiederum, die einfach eine Ferienwohnung herichten, Erfolg haben. Herr Bürgermeister Riedmann entgegnet, dass die Grundsatzdiskussion zu dieser Thematik gerne noch geführt werden könne. Herr Stadtrat Bitzenhofer fragt nach, was passiert wäre, wenn der Eigentümer nicht nachgefragt hätte. Herr Bürgermeister Riedmann zieht in Erwägung, dass eventuell Nachbarn dies gemeldet hätten. Die Stadtverwaltung habe keine Kontrollinstanz.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung **nicht** zu

29.4 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 12 der Gemarkung Riedheim, Teuringer Straße 7 Vorlage: 2020/710

Beratungsunterlage

Planung

- *Anbau an bestehendes Wohnhaus*
 - *Maße ca. 14,61 auf 10,87 m*
 - *Höhe 4,96 m; Gesamthöhe Wintergarten 6,68 m (Bezugspunkt laut B-Plan EFH 459,50 m ü NN)*
 - *Unterkellert*
 - *EG mit Terrasse im Nordwesten und Flachdach*
 - *OG mit Dachterrasse und Wintergarten (37 m²)*

Bebauungsplan

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (rechtskräftig: 12.04.2001)

Dorfgebiet MD

2 Vollgeschosse

GRZ 0,4

WH 6,50 m, FH 12,0 m

Satteldach, Dachneigung 40-45°

Offene Bauweise

Befreiungen

- 1. Überschreitung der Baugrenzen*
- 2. Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Wintergartens*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Hepbach Ortskern wurde aus der Abrundungssatzung von 1982 entwickelt, bei dem die Abgrenzung von Außenbereich zu bebaubaren Grundstücken im Vordergrund stand. Das relativ kleine Bestandsgebäude des betroffenen Grundstückes weist aus der Sicht heutiger Wohnverhältnisse in den Festsetzungen ein kleines Baufeld aus, das auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen wurde. Eine Wohnraumerweiterung ist ohne eine Baugrenzenüberschreitung nicht möglich. Alternativ wäre nur ein Abbruch mit anschließendem Neubau möglich.

Die entstehenden Wohnräume erfüllen mit ca. 20 m² und 40 m² die Anforderungen an Wohn- und Aufenthaltsräume, der geplante Anbau ist dabei aber nicht unverhältnismäßig groß und berücksichtigt die Größenverhältnisse des Bestandsgebäudes und das bestehende Gelände.

Die Überschreitung der Wandhöhe für den Wintergarten beträgt 18 cm über einer Länge von 7,26 m. Die Planung greift die bestehende Traufhöhe auf und kann zugunsten der einheitlichen Ansicht als geringfügige Abweichung befreit werden.

Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, daher wird eine Zustimmung empfohlen.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

- 30 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1045
der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 10
Vorlage: 2020/709

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau Mehrfamilienhaus*
 - *Grundmaße: ca. 30 m auf 12 m*
 - *10 Wohneinheiten*
 - *Satteldach, DN 40 °*
 - *FH 11,20 m*
 - *WH 7,0 m*
 - *Eingang im Osten*
 - *Terrassen und Balkone im Westen*

- *Tiefgarage mit 9 Stellplätzen*
 - *Zufahrt über Rampe im Süden*
 - *18 Fahrradstellplätze*
 - *6 oberirdische Stellplätze*

- *Kinderspielplatz wurde auf dem Grundstück nicht nachgewiesen*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Baurechtsamt und Stadtbauamt im Vorfeld besprochen, wobei die Planung im weiteren Verlauf von vormals drei auf nun zwei Vollgeschosse geändert wurde.

Nach Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben mit offener Bauweise in die nähere Umgebung ein. Beim Maß der baulichen Nutzung greifen die Gebäudehöhen die Höhen der Umgebungsbebauung auf.

Das geplante Gebäude ist zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss geplant. Vergleichbare Gebäude wurden mit den angrenzenden Nachbargebäuden nachgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant.

Auf dem Grundstück wurde kein Kinderspielplatz nachgewiesen. Die Erforderlichkeit wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt geprüft.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer berichtet, dass der Ortschaftsrat in der vergangenen Sitzung einstimmig zugestimmt habe. In der Nachbarschaft werden in naher Zukunft ähnlich große Gebäude entstehen. Kritisch war nur die Frage mit den Besucherstellplätzen. Herr Stadtbau-
meister Schlegel argumentiert, dass nicht alle Stellplätze fix verkauft werden. Zudem seien zwei Stellplätze mehr als in der Stellplatzordnung vorgesehen eingeplant.

Herr Stadtrat Bitzenhofer fragt nach, ob ein Spielplatz auf dem Grundstück zu errichten sei.

Herr Bürgermeister erklärt, dass dies vom Baurechtsamt geprüft werde.

Herr Stadtrat Holstein sehe das Bauvorhaben kritisch. Den Riesenbau erachte er für den Ortsteil Leimbach als zu groß. So würde der Charakter des Ortsteils verändert. Herr Stadtrat Viellieber entgegnet, dass er die Architektur an dieser Stelle gelungen finde. Er merkt an, dass die größten Gebäude des Ortsteils von der Stadt Markdorf seien.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

31 Bauvoranfragen

31.1 Teilabbruch, Umbau und Aufstockung des Hauses mit Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Flst.Nr. 169, Hauptstraße 14a

Vorlage: 2020/707

Beratungsunterlage

Planung

- *Umbau des Gebäudes auf bestehender Garage (UG I) mit 2 Geschossen und Dachgeschoss (Satteldächer) sowie Anbau mit Hanggeschoss (UG I), zwei Vollgeschossen und Flachdach*
 - *Nutzung: 6 Wohneinheiten als Wohn- oder Geschäftsnutzung*
 - *Abmessung: Planung ohne Angaben, Bestandsgebäude ca. 11,47 auf 10,25 m*
 - *Satteldach DN 16 °in Ost-West Richtung*
 - *Anbau Flachdach als Dachterrasse, Höhe 455.30 m ü- NN (Bestand Satteldach, 455,30 m ü. NN)*
 - *Barrierefrei mit Aufzug*
 - *Anzahl und Lage der benötigten Stellplätze wurden in der Bauvoranfrage nicht dargestellt*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt wurde die Planung vorab vorgestellt, die Anzahl der Stellplätze kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden (gemäß Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich)

Die Trauf- und Firshöhen der Nachbarbebauung werden mit der Bauvoranfrage nachgewiesen, die Planung fügt sich mit den dargestellten Höhen in die Umgebung ein.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Holstein stellt fest, dass dieses Bauvorhaben in der zweiten Reihe zur Hauptstraße entstünde. Er fragt nach, ob sich diese Bauweise auch weiter zur Hauptstraße durchziehen könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel betont, dass die Gebäude im Bestand bereits zwei- bis dreigeschossig seien. Schön wäre eine Gliederung. Dieser Entwurf füge sich ein.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

31.2 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern
Vorlage: 2020/708

Wie Herr Bürgermeister Riedmann zu Beginn der Sitzung mitteilte, wird dieser Tagesordnungspunkt verschoben.

31.3 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 153 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel 1
Vorlage: 2020/677

Beratungsunterlage

Planung

- *Bauvoranfrage*
- *Verlängerung des Gebäudes gemäß Bestand nach Nord-Osten*
- *Anbau mit 4 m Länge und 7 m Breite*
- *Aufständigung des Anbaus im EG mit ca. 3,05 m als Zufahrt zu bestehenden Garagen*
- *Höhe des Anbaus mit OG und Dach 6,60 m*
- *Satteldach wie Bestand, FH 9,35 m*
- *Nutzung: Erweiterung des bestehenden Esszimmers und Errichtung eines zusätzlichen Schlafzimmers*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich an der Grenze zum Außenbereich in einer Baulücke. Als Faustregel wird in Literatur und Rechtsprechung bei einem Abstand bis 80 m von einer Baulücke ausgegangen, die den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbricht. Somit liegt das Grundstück – in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Baurechtsamtes – nach Osten in Richtung Ortsinnere Hepbach im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und in Richtung Westen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit richtet sich somit für den Anbau nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden vom Bauherren folgende Fragen gestellt:

- 1) Ist der zusätzliche umbaute Raum genehmigungsfähig?*
- 2) Ist die dargestellte Gebäudeform zulässig?*
- 3) Werden die notwendigen Abstandsflächen eingehalten?*

Zu 1) und 2)

Das Bestandsgebäude erstreckt sich parallel zur Straße von Ost nach West. Mit einer Verlängerung durch den Anbau verändert sich die Kubatur des Gebäudes und die Südansicht wird länger. Als Alternative wurde mit dem Baurechtsamt eine Ausdehnung der Kubatur in Rich-

tung Norden geprüft, im Hinblick auf die Nachbarbebauung wäre auch in Nordrichtung ein Bezug zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 denkbar. Aufgrund der Hanglage und der beengten Platzverhältnisse für die Stellplätze wäre ein Anbau im Norden aber funktionell schlecht umzusetzen.

Zu 3)

Die Berechnung der Abstandsflächen richtet sich nach § 5 LBO Baden-Württemberg mit allgemein 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 6,60 m sind die Abstandsflächen auf dem Grundstück eingehalten.

Der geplante Anbau greift die Kubatur des Bestandsgebäudes auf und ist diesem untergeordnet. Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein. Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 BauGB zu bzw. beantwortet die drei gestellten Fragen mit ja.

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Herr Stadtbaumeister Schlegel ergänzt, dass in der Ortschaftsratsitzung einstimmig zugestimmt wurde.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 BauGB zu bzw. beantwortet die drei gestellten Fragen einstimmig mit ja.

31.4 Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen auf den Flst.Nrn. 153/2 und 153/4 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel
Vorlage: 2020/715

Beratungsunterlage

Planung

- *Bauvoranfrage*
 - a) *Neubau eines EFH auf dem Flst. 153/2*
 - *mit Einliegerwohnung*
 - *1,5 geschossig; Ausmaße gemäß der Umgebungsbebauung*

 - b) *Neubau von drei EFH auf dem Flst. 153/4*
 - *mit Einliegerwohnung*
 - *1,5 geschossig; Ausmaße gemäß der Umgebungsbebauung*

Bauplanungsrechtliche Situation

Die betroffenen Grundstücke befinden sich an der Grenze zum Außenbereich. In Übereinstimmung mit der Einschätzung des Baurechtsamtes liegt das Flurstück 153/2 (a) im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und das Flurstück 153/4 (b) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

a) Das Grundstück 153/2 befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Begründung einer Privilegierung für eine private Wohnnutzung wird vorgeschlagen, die Bauvoranfrage für dieses Flurstück abzulehnen.

b) Das Grundstück Flst. 153/4 befindet sich aus Sicht der Verwaltung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Der Bauherr gibt an, die geplante Bebauung gemäß der Umgebungsbebauung zu errichten (Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, insgesamt jeweils 2 Wohneinheiten, offene Bauweise, 1,5 Geschosse, Lage und Ausmaße in der Größenordnung des zur Bauanfrage beigefügten Lageplanes).

Das beschriebene Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Erschließung zu dem Flurstück 153/4 ist gesichert. Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage für dieses Flurstück zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

- a) *Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage für das Flurstück 153/2 gemäß § 35 BauGB **nicht** zu.*

- b) *Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage für das Flurstück 153/4 gemäß § 34 BauGB zu.*

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber fragt nach, ob hier § 35 eindeutig sei oder ob auch eine Baulücke mit §34 gelten könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel zeigt nochmal den Plan, in dem ersichtlich ist, dass es eine Splittersiedlung sei und nicht zum Innenbereichsgebiet gelte. Somit greife § 35.

Beschluss

- a) Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage für das Flurstück 153/2 gemäß § 35 BauGB einstimmig **nicht** zu.

- b) Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage für das Flurstück 153/4 gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

Sperrmüllabfuhr

Frau Stadträtin Oßwald bedankt sich bei Herrn Riedmann für das schnelle Verfassen des Briefes an das Landratsamt. Die in der vergangenen Sitzung angesprochene Problematik des Sperrmülls gegenüber der Stadthalle bestehe aber immer noch. Mittlerweile stehe auch noch ein grünes Klo an der Bussenstraße. Herr Bürgermeister Riedmann sichert zu, dass ausnahmsweise der Bauhof die Überbleibsel entsorgen werde, wenn sie auf öffentlichem Grund stehen. Frau Stadträtin Oßwalds Meinung nach sei es Aufgabe des Landratsamt am Tagesende alle Sperrmüllplätze abzufahren und den Rest zu entsorgen. Herr Stadtrat Viellieber erachte das Problem als Folge des Verhaltens der Bürger. Sobald einer Sperrmüll angemeldet hat, stellen andere ihren Müll mit dazu.

Stadtgärtnerei

Herr Stadtrat Viellieber spricht ein Kompliment an die Stadtgärtnerei aus. Das Blumenbeet am Schlosshang sei sehr gelungen.

B 31 neu

Herr Stadtrat Viellieber äußert seine Verwunderung über den Zeitungsartikel bezüglich des vierspürigen Ausbaues der B 31. Er bittet darum, in der nächsten Gemeinderatsitzung informiert zu werden. Herr Bürgermeister Riedmann sichert zu, dass er in der nächsten Gemeinderatssitzung darüber berichten werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:14 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez.
Protokollführer

Technischer Ausschuss