

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 01.12.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende 18:36 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Joerg Bailer

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

Ortsvorsteher

Herr Dr. Bernhard Grafmüller

Protokollführung

Frau Salome Kimmig

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Tagesordnung:

43 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

43.1 Errichtung einer Gartenhütte auf dem Flst.Nr. 3806, Lichtenbergstraße 31

Vorlage: 2020/804

43.2 Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 3317/3 und 3320/19, Robert-Bosch-Straße 13

Vorlage: 2020/808

43.3 Nutzungsänderung einer Wohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 2942/2, Stettiner Straße 9

Vorlage: 2020/777

43.4 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Flst.Nr. 81 der Gemarkung Riedheim, Steigstraße 7/1

Vorlage: 2020/759

43.5 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Flst.Nr. 81 der Gemarkung Riedheim, Steigstraße 7/2

Vorlage: 2020/760

43.6 Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 1844 der Gemarkung Ittendorf, Döbelestraße 11

Vorlage: 2020/786

44 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

44.1 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1202, Waldhornstraße 1

Vorlage: 2020/791

45 Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme

45.1 Nutzungsänderung einer Gewerbefläche in eine Wohnfläche auf

dem Flst.Nr. 237/15, Hauptstraße 38 und Kreuzgasse 1

Vorlage: 2020/778

45.2 Abbruch des Wohnhauses und der drei Wirtschaftsgebäuden auf dem Flst.Nr. 1569 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 6

Vorlage: 2020/798

46 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.

43 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

43.1 Errichtung einer Gartenhütte auf dem Flst.Nr. 3806, Lichtenbergstraße 31 **Vorlage: 2020/804**

Beratungsunterlage

Ausnahmeantrag

Planung

- *Neubau einer Gartenhütte*
 - *Maße ca. 1,99 m auf 2,90 m*
 - *Flachdach, DN 11°, max. Höhe ca. 2,43 m*

Bebauungsplan

Lichtenberg II (10.02.1989)

Ausnahme

Errichtung einer Gartenhütte als Nebengebäude teilweise außerhalb des Baufensters (ca. 60% bzw. ca. 3,50 m²)

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Bauvorhaben ist nach § 50 LBO verfahrensfrei, aufgrund von § 31 BauGB wird eine Ausnahme zur Errichtung des Nebengebäudes außerhalb des Baufensters beantragt.

Der Bebauungsplan enthält in Ziffer 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen Vorgaben zu Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Hiernach sind Nebenanlagen als Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der im Plan dargestellten privaten Grünfläche. Diese sind vorliegend nicht betroffen. Diese

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der Einfriedigungen nur im straßenabgewandten Bereich zulässig.

Der geplante Standort liegt im straßenabgewandten Bereich, die Gebietsverträglichkeit bleibt durch das Vorhaben gewahrt. Wir empfehlen, der Ausnahme gemäß § 31 BauGB zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Erteilung der Ausnahme nach § 31 BauGB zu.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt der Erteilung der Ausnahme nach § 31 BauGB einstimmig zu.

43.2 Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 3317/3 und 3320/19, Robert-Bosch-Straße 13 **Vorlage: 2020/808**

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau einer Doppelgarage*
 - *Grundmaße ca. 9,45 m auf 8,85 m*
 - *Höhe max. ca. 3,50 m, min. 2,90 m, Flachdach DN 3°*
 - *Wandflächen Südost ca. 29,8 m²*
 - *Holzkonstruktion*

Bebauungsplan

„Negelsee III 1. Änderung“ (rechtskräftig: 28.10.2011)

Gebietscharakter – GE

Befreiung

Befreiung der Überschreitung der östlichen Baugrenze mit ca. 4,5 m² (ca. 6 %)

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die geringfügige Flächenüberschreitung über die Baugrenze dem Bebauungsplan. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber erkundigt sich, ob die Flächenbaulast gesichert sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass die Prüfung des Baurechtsamtes noch ausstehe.

Beschluss

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

43.3 Nutzungsänderung einer Wohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 2942/2, Stettiner Straße 9

Vorlage: 2020/777

Beratungsunterlage

Planung

- *Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnung*
 - *Wohnhaus, 2 Vollgeschosse, Satteldach*
 - *Umbau des bestehenden Dachgeschosses*

- Ferienwohnung ca. 12,23 m auf 4,76 m; ca. 54 m²
- 3 Stellplätze und Doppelgarage im Bestand

Bauplanungsrechtliche Situation

„Obere Öhmdwiesen“ (rechtskräftig: 21.09.1967)

WA, GRZ 0,4; GFZ 0,7, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse

- Ausnahme

Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 BauNVO

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes in § 2 sind Ausnahmen nach § 4 BauNVO zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt wird.

Die Außenfassaden und die Wohnfläche bleiben durch die Nutzungsänderung unverändert.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein und hat keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Ausnahme gemäß § 31 BauGB zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Mutschler will wissen, warum in einer der vergangenen Sitzungen ein vergleichbarer Fall mit einer Ferienwohnung abgelehnt wurde und hier die Zustimmung empfohlen wird. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass im vergangenen Antrag die Wohnung in einem Gebiet sei, in dem der Bebauungsplan explizit Ferienwohnungen ausgeschlossen habe. Bei diesem Antrag sei dies nicht der Fall. Auch eine Ferienwohnung passe in den vorhandenen Gebietscharakter.

Herr Stadtrat Mutschler fragt, welche Auswirkungen eine Zustimmung haben könne und ob eine komplette Umnutzung möglich sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass die Verwaltung hier keine Handhabe habe.

Herr Stadtrat Bitzenhofer äußert erneut, dass in Markdorf Wohnraum gebraucht werde. Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob bekannt sei, wie viele Ferienwohnungen es in Markdorf gebe. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies im Internet recherchiert werden könne. Weiter fordert Herr Stadtrat Holstein eine vernünftige Linie um zukünftig klar vorzugehen. Herr Stadtrat Viellieber ist der Meinung, dass wir in Markdorf als eine Ferienregion nicht überlagert seien mit Ferienwohnungen.

Herr Bürgermeister Riedmann betont, dass der Ausschuss trotz Verwaltungsvorschlag ablehnen könne, der Beschluss dann allerdings nicht rechtssicher sei. Herr Stadtrat Achilles sehe in den Formulierungen „können“ und „kann“ keinen expliziten Rechtsanspruch und werde daher nicht zustimmen.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Ausnahme gemäß § 31 BauGB mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen (Herr Stadtrat Achilles und Frau Stadträtin Bischofberger) zu.

43.4 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Flst.Nr. 81 der Gemarkung Riedheim, Steigstraße 7/1 **Vorlage: 2020/759**

Beratungsunterlage

Planung

- *Wohnhaus*
 - *Grundmaße: ca. 11 m auf 9 m*
 - *zweigeschossig mit Satteldach, DN 38°*
 - *unterkellert inkl. der Fläche des Carports*
 - *EFH ca. 464,89 ü. NN, Wandhöhe: ca. 5,50 m; Firsthöhe ca. 8,55 m*
 - *Zugang auf der Nordseite*

- *Carport mit Abstellraum*
 - *Grundmaße: ca. 6,0 m auf 5,5 m; Höhe ca. 2,67 m*

- Flachdach
- Abstellraum ca. 9 m²

Bebauungsplan

„Hepbacher Hofäcker“ (rechtskräftig: 14.12.2001)

Dorfgebiet MD, 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 1,0, offene Bauweise, WH: 4,5 m, FH: 9,0 m, Satteldach, DN 38 °bei Doppelhäusern

Ausnahmen

- 1) Versetzte Dachflächen der beiden Doppelhaushälften um max. 1,0 m gemäß Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften
- 2) Carport mit begrüntem Flachdach anstatt Satteldach gemäß Punkt 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften

Befreiungen

- 1) Unterschreitung von der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH um ca. 1,1 m
- 2) Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m (5 m statt 4,50 m)
- 3) Unterschreitung des Mindestabstandes von öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Carport um 2 m (3 m statt 5 m vgl. Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Stellungnahme der Verwaltung

Der Überbau mit Carport und dessen Unterkellerung auf dem Nachbargrundstück nach Osten mit 0,82 m ist durch Baulast gesichert.

Zu den genannten Ausnahmen:

- 1) Gemäß der örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.1.2 dürfen die Außenwände der Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze um max. 1,0 m gegeneinander versetzt werden (vorliegend ca. 0,83 m). Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.

2) Laut den Vorgaben des Bebauungsplanes kann das Flachdach des Carports als Ausnahme zugelassen werden und muss extensiv begrünt werden. Vergleichbare Nebenanlagen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet. Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zu erteilen.

Zu den genannten Befreiungen:

1) Regelungen zur Abweichung von der laut Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden in Punkt 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Als Ausnahme kann eine Erhöhung zugelassen werden. Vorliegend wird aber eine Unterschreitung der EFH um ca. 1,11 m beantragt, daher ist die Erteilung einer Befreiung nötig. Neben der Länge der Doppelhaushälfte und des Carports mit 17 m berücksichtigt die geplante EFH auch die gemeinsame Außengestaltung aller geplanten Baukörper über ca. 34 m Länge und die Ausnutzung der Wandhöhe gemäß Punkt 2. Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiung auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.

2) Die Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits genehmigt. Eine vorhergehende Entwurfsplanung mit höherer Überschreitung der Wandhöhe wurde in Absprache von Stadtbauamt und Baurechtsamt geändert, die Wandhöhen durch die Bauherren reduziert. Mit der geplanten Wandhöhe können die Doppelhaushälften ohne Dachfenster, Gauben oder Zwerchhäuser realisiert werden. Nach Angaben der Antragssteller können so energetische Schwachstellen vermieden werden (Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise) - die Dachflächen stehen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung. Die maximale Firsthöhe von max. 9 m wird mit ca. 8,55 m eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

3) Nach den Festsetzungen müssen Carports im MD (Dorfgebiet) einen Mindestabstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Bauantrag ist durch die Hanglage und dem geplanten Zugang zum Untergeschoss sowie zur ausreichenden Belichtung der Doppelhaushälfte ein Abstand von 3 m vorgesehen. Dieser Abstand entspricht auch der Scheunenausfahrt des bestehenden Bauernhauses. Im Gesamterscheinungsbild greifen die beiden Carports die Bauflucht des Doppelhauses auf. Durch den Abstand von 3 m wird das Lichtraumprofil der Straße nicht berührt. Weitere Stellplätze wurden im Bauantrag nachgewiesen. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer teilt mit, dass der Ortschaftsrat im Umlaufverfahren zugestimmt habe. Die über Jahrzehnte leerstehende Hofstelle werde somit aufgewertet.

Herr Stadtrat Vielleiber erkundigt sich nach den Stellplätzen. Herr Stadtbaumeister Schlegel teilt mit, dass 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen seien. Herr Stadtrat Vielleiber führt aus, dass diese sehr großzügig geplant seien. Er bittet darum, diese zu optimieren. Herr Stadtrat Bitzenhofer fragt, wie der Abstand zur Straße als Parkfläche dienen könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass das Baurechtsamt unter den Aspekten der Größe und Zufahrbarkeit prüfen werde.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen mehrheitlich bei einer Enthaltung (Herr Stadtrat Alber) zu.

43.5 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Flst.Nr. 81 der Gemarkung Riedheim, Steigstraße 7/2

Vorlage: 2020/760

Beratungsunterlage

Planung

- *Wohnhaus*
 - *Grundmaße: ca. 10,9 m auf 9 m*
 - *zweigeschossig mit Satteldach, DN 38°*
 - *unterkellert inkl. der Fläche des Carports*

- EFH ca. 465,72 ü. NN, Wandhöhe: ca. 5,0 m; Firsthöhe ca. 8,55 m
- Zugang auf der Nordwestseite
- Carport mit Abstellraum
 - Grundmaße: ca. 6,0 m auf 5,8 m; Höhe ca. 2,7 m
 - Flachdach
 - Abstellraum ca. 11 m²

Bebauungsplan

„Hepbacher Hofäcker“ (rechtskräftig: 14.12.2001)

Dorfgebiet MD, 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 1,0, offene Bauweise, WH: 4,5 m, FH: 9,0 m, Satteldach, DN 38 ° bei Doppelhäusern

Ausnahmen

- 1) Versetzte Dachflächen der beiden Doppelhaushälften um max. 1,0 m gemäß Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften
- 2) Carport mit begrüntem Flachdach anstatt Satteldach gemäß Punkt 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften

Befreiungen

- 1) Unterschreitung von der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH um ca. 0,28 m
- 2) Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m (5 m statt 4,50 m)
- 3) Unterschreitung des Mindestabstandes von öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Carport um ca. 1,6 m (3,41 m statt 5 m vgl. Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den genannten Ausnahmen:

- 1) Gemäß der örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.1.2 dürfen die Außenwände der Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze um max. 1,0 m gegeneinander versetzt werden (vorliegend ca. 0,83 m). Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.

2) Laut den Vorgaben des Bebauungsplanes kann das Flachdach des Carports als Ausnahme zugelassen werden und muss extensiv begrünt werden. Vergleichbare Nebenanlagen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet. Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zu erteilen.

Zu den genannten Befreiungen:

1) Regelungen zur Abweichung von der laut Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden in Punkt 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Als Ausnahme kann eine Erhöhung zugelassen werden. Vorliegend wird aber eine Unterschreitung der EFH um ca. 0,28 m beantragt, daher ist die Erteilung einer Befreiung nötig. Neben der Länge der Doppelhaushälfte und des Carports mit 17 m berücksichtigt die geplante EFH auch die gemeinsame Außengestaltung aller geplanten Baukörper über ca. 34 m Länge und die Ausnutzung der Wandhöhe gemäß Punkt 2. Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiung auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.

2) Die Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits genehmigt. Eine vorhergehende Entwurfsplanung mit höherer Überschreitung der Wandhöhe wurde in Absprache von Stadtbauamt und Baurechtsamt durch die Bauherren umgeplant. Nach Auskunft der Bauherren können mit den geplanten Wandhöhen die Doppelhaushälften ohne Dachfenster, Gauben oder Zwerchhäuser realisiert werden. Somit könnten energetische Schwachstellen vermieden werden (Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise) und die Dachflächen stehen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung. Die maximale Firsthöhe von max. 9 m wird mit 8,55 m eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

3) Nach den Festsetzungen müssen Carports im MD (Dorfgebiet) einen Mindestabstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Bauantrag ist durch die Hanglage und dem geplanten Zugang zum Untergeschoss sowie zur ausreichenden Belichtung der Doppelhaushälfte ein Abstand von 3,41 m vorgesehen. Dieser Abstand entspricht in etwa der Scheunenausfahrt des bestehenden Bauernhauses. Im Gesamterscheinungsbild greifen die beiden Carports die Bauflucht des Doppelhauses auf. Durch den Abstand von 3,41 m wird das Lichtraumprofil der Straße nicht berührt. Weitere Stellplätze wurden im Bauantrag nachgewiesen. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen mehrheitlich bei einer Enthaltung (Herr Stadtrat Alber) zu.

43.6 Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 1844 der Gemarkung Ittendorf, Döbelestraße 11 **Vorlage: 2020/786**

Beratungsunterlage

Befreiungsantrag

Planung

- *Neubau eines Carports*
 - *Maße ca. 6,20 auf 4,40 m*
 - *Flachdach, Höhe ca. 2,90 m*

Bebauungsplan

Breitele I (rechtskräftig 02.12.1988)

Ausnahme

Errichtung eines Carports außerhalb des Baufensters

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Bauvorhaben ist nach § 50 LBO verfahrensfrei, aufgrund von § 31 BauGB wird eine Ausnahme zur Errichtung des Carports außerhalb des Baufensters beantragt. Der Bebauungsplan lässt in den planungsrechtlichen Festsetzungen § 6.1 Garagen als Ausnahme zu, wenn das Baufeld bereits gefüllt ist.

Auf dem Grundstück wurde bereits eine Garage errichtet. Die Verwaltung sieht durch das Bauvorhaben eine optische Einengung des Straßenraumes und eine negative Folgewirkung im Baugebiet. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt kann aus der Regelung § 6.1 des B-Plans aber nicht geschlossen werden, dass die Ausnahme nur für eine Garage pro Grundstück gilt und der beantragte Carport ist ebenfalls als Ausnahme zu werten.

Die Ausnahme für die Errichtung des Carports auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist explizit im Bebauungsplan vorgesehen. Eine Ablehnung ist nur aus städtebaulichen Gründen möglich. Der Kommentar des BauGB spricht bei städtebaulichen Gründen von einer Änderung des Gebietscharakters. Diese ist durch den beantragten Carport nicht zu erwarten.

Gespräche mit dem Bauherrn waren ergebnislos - die Einengung der Straße kann ohne eine B-Panänderung nicht abgewendet werden. Nach Rücksprache mit dem BRA ist der Antrag zu genehmigen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Ausnahme nach § 31 BauGB zu.

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass sich der Ortschaftsrat schon vor längerer Zeit mit der Thematik auseinandergesetzt habe. Damals war die Empfehlung der Verwaltung andersrum. Deshalb habe der Ortschaftsrat damals abgelehnt. Mittlerweile habe eine neue Abstimmung übers Internet stattgefunden. Dem neuen Verwaltungsvorschlag wurde einstimmig zugestimmt. Herr Bürgermeister Riedmann fügt zum Verständnis hinzu, dass der Verwaltungsvorschlag aufgrund der Rückmeldung des Baurechtsamts geändert wurde. Auch wenn von baurechtlicher Seite dringend die Zustimmung empfohlen wird, könne der Gemeinderat trotzdem dagegen stimmen.

Herr Stadtrat Achilles teilt mit, dass er verwundert sei. In der Schillerstraße habe es damals auch eine Diskussion wegen den Abständen gegeben.

Herr Stadtrat Mutschler erkundigt sich, ob eine Erweiterung des Baufensters möglich sei, sodass der Carport nach hinten gesetzt werden könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel hat leider keinen geeigneten Plan dabei. Er kann aber mitteilen, dass dies keine Option sei.

Herr Stadtrat Viellieber äußert sich klar für die Zustimmung. Wenn das Baurechtsamt das Bauvorhaben als genehmigungsfähig sieht, habe das für ihn höchste Priorität.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt der Ausnahme nach § 31 BauGB mehrheitlich (Herren Stadträte Viellieber, Brielmayer, Wild, Holstein und Bürgermeister Riedmann) bei zwei Gegenstimmen (Herren Stadträte Achilles und Bitzenhofer) und 4 Enthaltungen zu.

44 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

44.1 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1202, Waldhornstraße

1

Vorlage: 2020/791

Beratungsunterlage

Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
 - *Grundmaße ca. 10,42 m auf 5,76 m*
 - *Satteldach, Dachneigung 50°*
 - *FH 9,91 m; WH 6,48 m*
 - *Zweigeschossig, ohne Keller*
 - *Eingang auf der Nordseite*
 - *Terrasse im Süden*
 - *Holzkonstruktion*

- *Carport*
 - *Grundmaße 6,0 auf 5,0 m, Flachdach*

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.

Abweichung

Geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche an der Südseite über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (1,38 m²)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstandsfläche der Südseite des geplanten Gebäudes kann nicht in vollem Umfang auf der halben Straßenseite der Waldhornstraße eingehalten werden. Ein Teil der notwendigen Abstandsfläche liegt über der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Es handelt sich nur um eine geringfügige Überschreitung mit maximaler Tiefe von 0,57 m und insgesamt 1,38 m² (von insgesamt 32,09 m² der südlichen Abstandsfläche, entspricht 4,3 %). In Absprache mit dem Baurechtsamt wird die Zustimmung zu der Abweichung gemäß § 6 (3) Nr.1 nach Einzelprüfung der örtlichen Verhältnisse empfohlen.

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 dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber äußert sich positiv zum Bauvorhaben. Er finde die Planung des schwierigen Baugrundstücks gelungen. So sei der Platz gut genutzt. Frau Stadträtin Oßwald erkundigt sich, ob die Scheunen unter Denkmalschutz stünden. Herr Bürgermeister Riedmann verneint.

Beschluss

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

45 Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme

45.1 Nutzungsänderung einer Gewerbefläche in eine Wohnfläche auf dem Flst.Nr. 237/15, Hauptstraße 38 und Kreuzgasse 1

Vorlage: 2020/778

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

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

45.2 Abbruch des Wohnhauses und der drei Wirtschaftsgebäuden auf dem Flst.Nr. 1569 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 6

Vorlage: 2020/798

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

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

Hinweis

Herr Stadtrat Achilles fragt nach, ob es von Bedeutung sei, dass bei den Beratungsunterlagen der Gemeinderatsmitglieder bei TOP 1.4 und 1.5 nicht wie gewohnt der Bauherr angegeben sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass dies ein Versehen sei. Die Bauherren können im nichtöffentlichen Teil der Sitzung gerne mitgeteilt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 18:36 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez.
Protokollführer

Technischer Ausschuss