



### **Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23**
2. **Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses und von Garagegebäuden auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 375/3, Fasanenweg 10a**
3. **Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 10 und 10a**
4. **Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Alter Tennisplatz"**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung und zur Tagesordnung werden nicht erhoben. Die Niederschrift zur letzten öffentlichen Sitzung am 18.02.2020 wird in der nächsten Sitzung des Bauausschusses vorgelegt.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23**

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ – die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden nicht eingehalten.

Zur Realisierung des Bauvorhabens werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Bauweise E+U Flachdach oder Satteldach in E+1+U Flachdach

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.09.2015 bereits mit einem Bebauungsvorschlag für dieses Grundstück befasst. In dem Beschluss wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, falls der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von der damals vorgestellten Variante mit Flachdach oder Satteldach abweichen würde. Im Großen und Ganzen entspricht der jetzt eingereichte Bauantrag diesem Bebauungsvorschlag.

Nach Meinung der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Trotz des zusätzlich

geplanten Vollgeschosses wird die max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m ebenfalls nicht überschritten. Eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann nicht erkannt werden und die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen ebenfalls nicht berührt. Dem Bauvorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23, wird erteilt.

Es werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ gewährt:

- Bauweise E+U Flachdach oder Satteldach in E+1+U Flachdach.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten und demgemäß 2 Stellplätze für das Bauvorhaben vorzusehen.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses und von Garagengebäuden auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 375/3, Fasanenweg 10a</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ – die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden nicht eingehalten.

Zur Realisierung des Bauvorhabens werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Baugrenzen:
  - Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters
2. Nr. 8 der textlichen Festsetzungen (Bauweise):
  - Bei Bauweise ① (1 Vollgeschoss zwingend) Wandhöhe max. 3,0 m + 0,6 m in 5,63 m
  - Bei Bauweise Ga (Garagen) Pultdach in Flachdach, begrünt
  - Bei Bauweise Ga Wandhöhe max. 2,75 m in 3,39 m

Das geplante Gebäude würde sich nach Meinung der Verwaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen, da Vorgaben des umliegenden Bebauungsplanes bei der Gestaltung zu Grunde gelegt wurden. Allerdings würde die Errichtung am geplanten Standort komplett außerhalb jeglicher Baugrenzen (Baufenster) zu liegen kommen. Die Fläche ist momentan der sehr große Garten eines weiteren Gebäudes. Auch würden bei der gewählten Bauweise

von ① (1 Vollgeschoss zwingend), die für diesen Gebäudetyp festgesetzten Vorgaben teils erheblich überschritten.

Gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im vorliegenden Fall die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden nach Auffassung der Verwaltung hier nicht berührt, da – wie im übrigen Baugebiet – ein Einfamilienhaus auf einem annähernd großen Grundstück errichtet werden soll. Auch die sonstigen grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Eine von vornherein geplante besondere Mindestgrundstücksgröße oder Situierung von Gebäuden oder Gebäudegruppen ist nicht erkennbar. So sind im gesamten Baugebiet Doppelhaushälften und freistehende Einzelhäuser mit größerem Gartenanteil aber auch dichtbebaute Reihenhauszeilen mit relativ kleinen Hausfreiflächen vorhanden. Da durch die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten sind, erscheint aus den vorgenannten Gründen die Abweichung auch städtebaulich vertretbar. Auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen kann dem Bauvorhaben unter dem Gedanken der maßvollen Nachverdichtung im bebauten Innenbereich durchaus positiv gegenübergetreten werden. Die Abstandsflächen werden eingehalten, die Erschließung ist gesichert und die Nachbarn werden nicht unverhältnismäßig stark von dem Bauvorhaben beeinträchtigt. Dem Bauvorhaben sollte daher das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden. Auf die gegenteilige Meinung von Nachbarn wird verwiesen (siehe Anlagen).

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses und von Garagengebäuden auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 375/3, Fasanenweg 10a, wird erteilt.

Von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen gewährt:

3. Baugrenzen:

- Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters

4. Nr. 8 der textlichen Festsetzungen (Bauweise):

- Bei Bauweise ① (1 Vollgeschoss zwingend) Wandhöhe max. 3,0 m + 0,6 m in 5,63 m
- Bei Bauweise Ga (Garagen) Pultdach in Flachdach, begrünt
- Bei Bauweise Ga Wandhöhe max. 2,75 m in 3,39 m

Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten.

**Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 6 und 6a</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ – die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden nicht eingehalten.

Zur Realisierung des Bauvorhabens werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Bauweise bei 2 Vollgeschossen:
  - Dachneigung von max. 35° auf 38°
  - Traufhöhe von 5,50 m + 0,60 m auf 6,40 m
  - Baugrenzen

Die Erhöhung der Dachneigung auf 38° ist nach Meinung der Verwaltung nicht problematisch, da durch den Planer rechnerisch nachgewiesen ist, dass dadurch im DG kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Die Auswirkungen auf Gebäudehöhe- und ausmaß sind vernachlässigbar.

Die Vergrößerung der Traufhöhe von max. zulässigen 6,10 m auf 6,40 m ist zwar deutlich, aber nach hiesiger Meinung noch zu vertreten. Zumal die vorgegebene Bauweise von zwei Vollgeschossen nicht überschritten wird. Die Erhöhung ist überwiegend der in den letzten Jahrzehnten geänderten Raumhöhe geschuldet. Die dadurch entstehende Firsthöhe von 11,055 m liegt allerdings auch deutlich über der des östlich angrenzenden Nachbargebäudes mit 9,75 m.

Im Hinblick auf die gestiegenen baulichen Anforderungen und im Rahmen der vorzuziehenden Bebauung des (bebauten) Innenbereichs im Gegensatz zur Errichtung von Bauvorhaben „auf der grünen Wiese“ sind die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Ende der 70er-Jahre noch hinnehmbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und nachbarliche Belange nicht überproportional beeinträchtigt. Das gemeindliche Einvernehmen und die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten erteilt werden.

### **Antrag 1:**

Zu diesem TOP stellt GRM Gabriele Dirsch den Antrag, dass als erforderlicher Stellplatz im Sinne der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung auch der jeweilige Stauraum vor

der Garage zählen soll, um auf diese Weise eine zusätzliche Versiegelung von Grundstücksfreiflächen zu verhindern.

Nach erfolgter Diskussion lässt der Vorsitzende hierüber mit folgendem Ergebnis abstimmen:

**Anwesend: 6 / mit 3 gegen 3 Stimmen**  
(Hinweis: Damit ist der Antrag abgelehnt)

**Antrag 2:**

Hierauf stellt GRM Gabriele Dirsch den Folgeantrag, dass die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung im o.g. Sinne zu überarbeiten sei und die Verwaltung hierzu geeignete Modalitäten vorschlagen solle. Darüber sollte dann der Bauausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vorberaten und die Satzungsänderung zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiterleiten.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 6 und 6a wird erteilt. Gleichzeitig werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ gewährt:

2. Bauweise bei 2 Vollgeschossen:
- Dachneigung von max. 35° auf 38°
  - Traufhöhe von 5,50 m + 0,60 m auf 6,40 m
  - Baugrenzen

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten. Für das Bauvorhaben sind insgesamt 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

**Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 4 - Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Alter Tennisplatz"</b>
--

**Beschluss:**

Nach ausführlicher Diskussion kommt der Bauausschuss zu dem Ergebnis, dass der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens „Alter Tennisplatz“ befürwortend an den Gemeinderat zur weiteren Behandlung zugeleitet werden soll. Die vorgelegten Bebauungsplankonzepte sind davor vom Antragsteller wie folgt zu prüfen und zu ergänzen bzw. abzuändern:

1. Die Belange des sozialen Wohnungsbaus sind im Verhältnis 20-30 vom Hundert mit zu berücksichtigen.
2. Es sind wertige (überdachte, evtl. auch abschließbare) Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage) vorzusehen.
3. Es ist eine ausreichende Anzahl an Ladestationen für Zweiräder mit einzuplanen.
4. Der Anschluss an ein Nahwärmenetz ist mit den gemeindlichen Vorhaben abzustimmen.
5. Ein Freiflächengestaltungsplan/Grünordnungsplan ist zu fertigen; die vorgesehenen Festsetzungen hierzu sollten detaillierter und umfänglicher ausfallen.
6. Die Möglichkeit von Carsharing sollte konzeptionell und baulich mit vorgesehen werden. Hierfür könnte eine Reduzierung der ansonsten lt. Satzung erforderlichen Stellplätze in Aussicht gestellt werden; die Modalitäten hierzu wären noch abzustimmen.
7. Die notwendige Infrastruktur und die Plätze und Einrichtungen für E-Ladesäulen sind verbindlich mit in den Bebauungsplan, ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage), aufzunehmen und zu schaffen.
8. Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergiequellen, auch auf evtl. geplanten Flachdächern, ist einzuplanen.
9. Eine intensive Regenwassernutzung, z.B. in Form von Zisternen, ist zu ermöglichen und baulich vorzusehen.
10. Eine üppige Fassaden- und Dachbegrünung ist, dort wo möglich und sinnvoll, im Bebauungsplan festzusetzen und durchzuführen.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

**Ende: 20:00 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer