



Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am **18.01.2022**

Sitzungsvorlage

Bauanträge

Großrinderfeld

4.1 Erweiterung der bestehenden Zahnarztpraxis auf Flst.Nr. 88
(Nutzungsänderung)

Gerchsheim

TOP 4: 4.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport
& PV-Anlage auf Flst.Nr. 8984 (Kenntnisgabeverfahren)

4.3 Sanierung und Umbau Altes Rathaus Gerchsheim Flst.Nr. 3

Schönfeld

4.4 Errichtung eines Carports auf Flst.Nr. 6107
(Befreiungsantrag)

Sachbearbeiterin: Laura Göbel

Großrinderfeld

4.1 Erweiterung der bestehenden Zahnarztpraxis auf Flst.Nr. 88 (Nutzungsänderung)





Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung am 17.01.2022 behandelt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Geplant ist die Erweiterung einer bestehenden Zahnarztpraxis im Obergeschoss auf das Erdgeschoss. Die sich im Erdgeschoss befindenden Räume sollen in Form einer Nutzungsänderung zu Praxisräumen umfunktioniert werden.

Am bestehenden Gebäude werden soweit keine bausubstanzlichen Änderungen vorgenommen. Das Obergeschoss bleibt komplett bestehen. Im Erdgeschoss werden in geringem Maß nicht-tragende Trennwände zur Funktionalität des Praxisablaufs entfernt bzw. eine Glastrennwand eingesetzt.

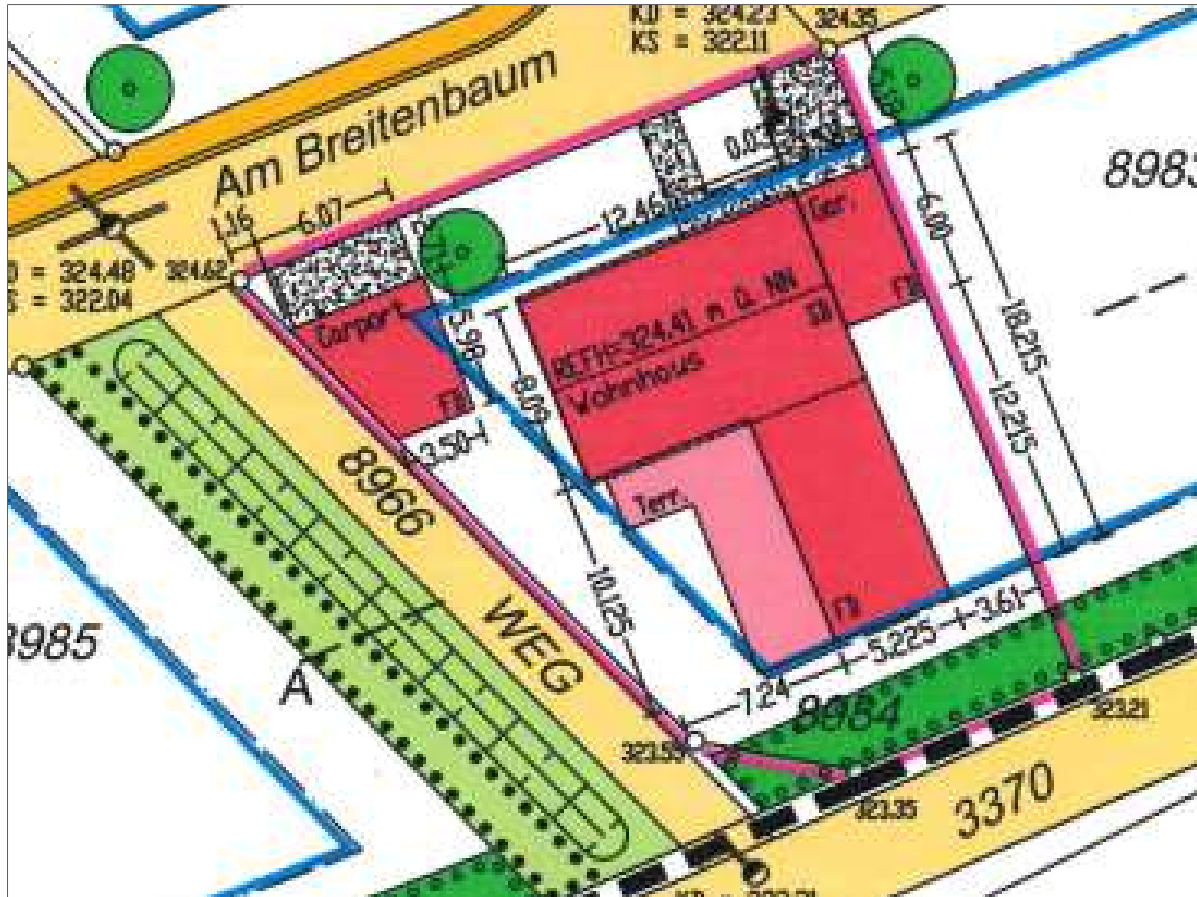
Da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und auch die Erschließung gesichert ist, empfiehlt die Gemeindeverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: **Dem Antrag auf Nutzungsänderung zur Erweiterung einer Zahnarztpraxis auf Flst.Nr. 88 im Ortsteil Großrinderfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**



Gerchsheim

4.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport & PV-Anlage auf Flst.Nr. 8984 (Kenntnisgabeverfahren)



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Knauer II“. Dieses Vorhaben wird in Form eines Kenntnisgabeverfahrens durchgeführt und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Bebauungsplan lässt eine Traufhöhe von 3,50 m zu, das Gebäude ist mit einer Traufhöhe von 3,33 m geplant. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes beträgt 5,41 m. Der Bebauungsplan lässt maximal eine Firsthöhe von 7,00 m zu.

Weiter lässt der Bebauungsplan Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdächer bis 40° Neigung zu. Das Wohngebäude ist mit einem Satteldach mit ca. 25° geplant.

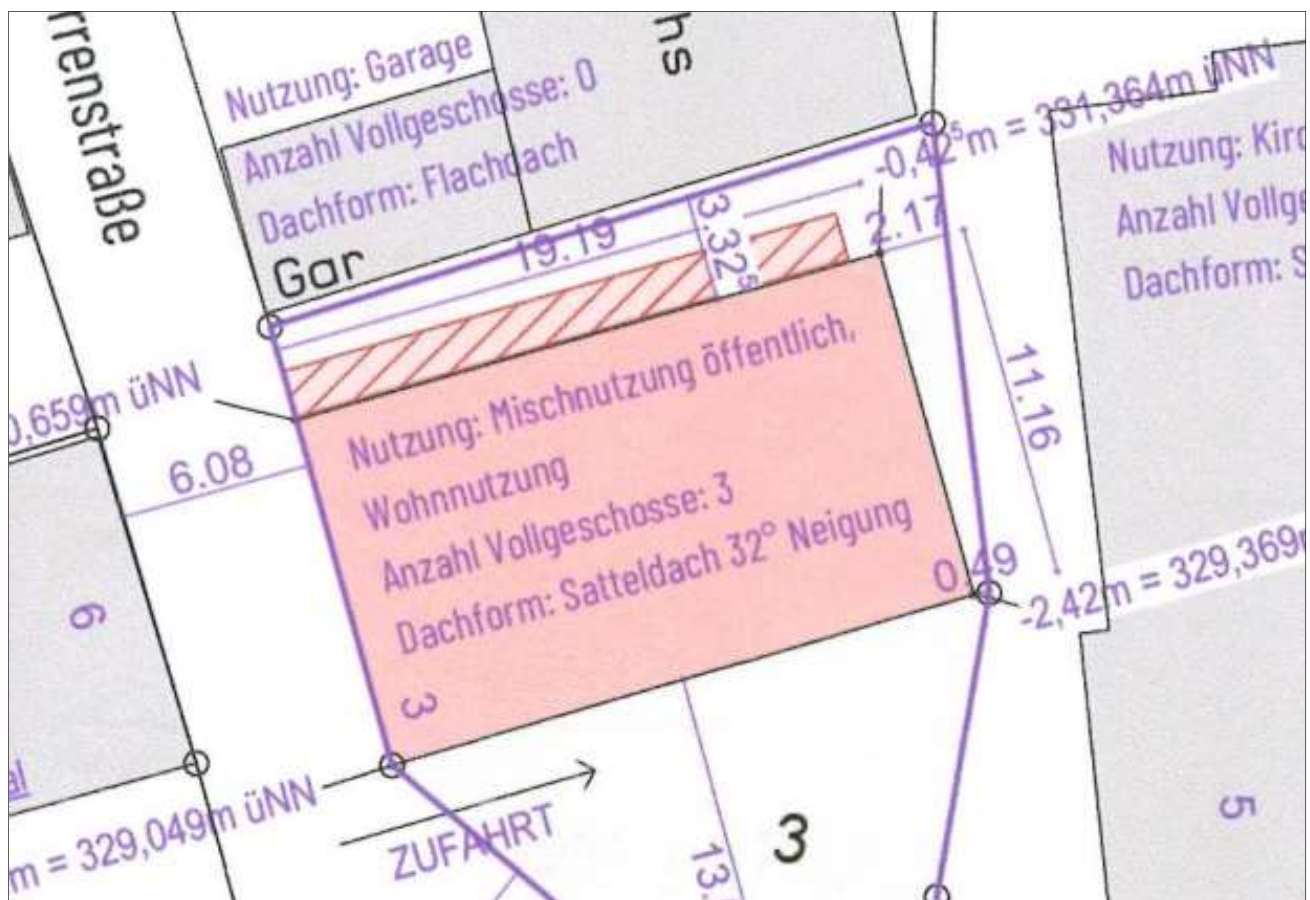
Die angrenzende Grenzgarage mit Flachdach soll eine Höhe von 2,82 m und eine Breite von 3,58 m haben. Die Wandfläche zur Grundstücksgrenze beträgt 16,92 m².



Das Grenzcarport ist mit einem Flachdach und einer Höhe von 2,76 m geplant und soll eine Breite von 5,70 m (nördlich) und 3,50 m (südlich) haben. Außerdem ist es mit einer Länge von 5,98 m (westlich) und 6,52 m (östlich) geplant. Die Wandfläche zur Grundstücksgrenze hin beträgt 17,99 m².

Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport & PV-Anlage auf Flst.Nr. 8984 in Gerchsheim wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

4.3 Sanierung und Umbau Altes Rathaus Gerchsheim, Flst.Nr. 3



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zudem muss die Erschließung gesichert sein.



Am bestehenden Gebäude werden sowohl das Dach, als auch Innenwände im Dachgeschoss abgebrochen, um diese durch neue Konstruktionen zu ersetzen. Die Höhen bleiben jedoch nach wie vor gleich. Die Firsthöhe beträgt weiterhin 11,74 m, die Traufhöhe 7,76 m. Das Dach hat eine Neigung von 32°.

Des Weiteren wird für die neue Erschließung des Obergeschosses eine Außentreppe an die Rückseite des Gebäudes angebracht, da der Zugang künftig von außen und nicht mehr durch ein gemeinsames Treppenhaus erfolgen soll.

Außerdem wird an der Gebäuderückseite eine Rampe angebracht, die einen barrierefreien Zugang des Erdgeschosses ermöglicht.

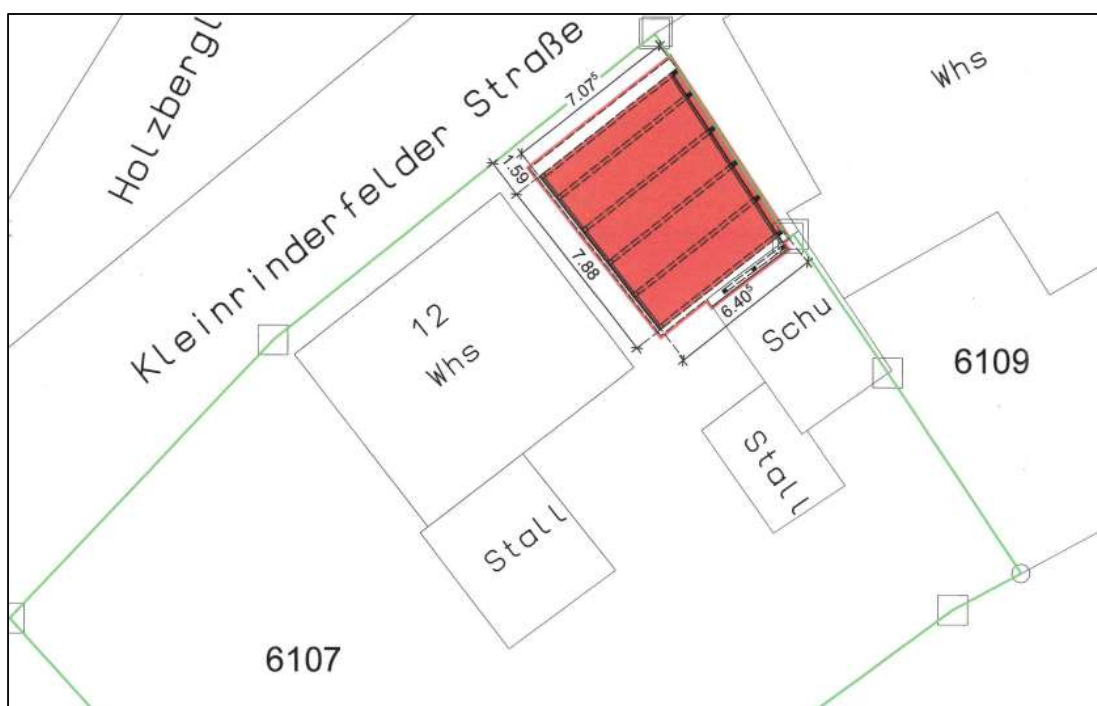
Da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und auch die Erschließung gesichert ist, empfiehlt die Gemeindeverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Sanierung und Umbau des Alten Rathauses auf Flst.Nr. 3 im Ortsteil Gerchsheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Schönfeld

4.4 Errichtung eines Carports auf Flst.Nr. 6107 (Befreiungsantrag)

Sachverhalt:





Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Nach § 6 Abs. 1 Satz. 1 Nr. 2 LBO ist eine Grenzbebauung von Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m² möglich. In § 6 Abs. 1 Satz 3 ist außerdem festgelegt, dass die Grenzbebauung in Fällen des Satz 1 Nr.2 entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und im Gesamten 15 m nicht übersteigen darf.

Der geplante Carport hat zur Straße hin eine Breite von 7,07 m und eine Höhe von 2,72 m. Der Carport soll mit einer Gesamtlänge von 8,25 m und einer Höhe bis zu 3,31 m bei einem Pultdach mit 4° Neigung auf die Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 6109 und bündig an ein bereits bestehendes Nebengebäude gestellt werden. Das bestehende Nebengebäude hat eine Länge von 6,75 m, welche vollumfänglich auf der Grenze errichtet wurde.

Da das geplante Carport die Vorgabe nach § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO nicht einhält, stellen die Bauherren einen Antrag auf Abweichung mit der Begründung, dass der Carport aus topographischen Gründen nur an diesem Platz errichtet werden kann und der Carport anderweitig die Lichteinstrahlung zum Wohnhaus beeinträchtigen würde.

Der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstückes mit der Flst.Nr. 6109 hat der Befreiung schriftlich zugestimmt.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Abweichung zur Errichtung eines Doppelcarports auf Flst.Nr. 6107 im Ortsteil Schönfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt/nicht erteilt.

Johannes Leibold
Bürgermeister