



Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am **15.02.2022**

Sitzungsvorlage

Bauanträge

Gerchsheim

- TOP 3:**
- 3.1 Errichtung eines Bewegungsplatzes für Pferde auf Flst.Nr. 7956
 - 3.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 8988 (Kenntnisgabeverfahren)
 - 3.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse auf Flst.Nr. 8993 (Kenntnisgabeverfahren)
 - 3.4 Teilabriss eines Nebengebäudes auf Flst.Nr. 10 (Kenntnisgabeverfahren)

Schönfeld

- 3.5 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf Flst.Nr. 160 und 6078

Ilmspan

- 3.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4038
- 3.7 Neubau einer PWK-Doppelgarage & Anbau einer Dachgaube auf Flst.Nr. 4003

Sachbearbeiterin: Laura Göbel

Gerchsheim

3.1 Errichtung eines Bewegungsplatzes für Pferde auf Flst.Nr. 7956

Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern im Außenbereich. Somit können Bauvorhaben nach § 35 (2) BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Bewegungsplatz fällt unter Sport- und Spielflächen nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 LBO-BW.

Der geplante Platz hat eine Fläche von 800 m². Dieser soll mit einem Holzzaun in einer Höhe von 1,30 m umzäunt werden. Der Aufbau des Platzes soll aus einer Schottertragschicht und einer Trittschicht bestehen, die keine negativen Einflüsse auf die Umwelt und das Grundwasser haben. Der Gesamtaufbau ist mit einer Höhe von 30 cm geplant.



Da keine öffentlichen Belange entgegenstehen und eine Erschließung in diesem Falle nicht notwendig ist, empfiehlt die Gemeindeverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die umwelttechnischen Aspekte des Bauvorhabens werden im Nachgang vom Landwirtschaftsamt sowie vom Umweltschutzamt geprüft und sind Grundlage für eine spätere Bewilligung.

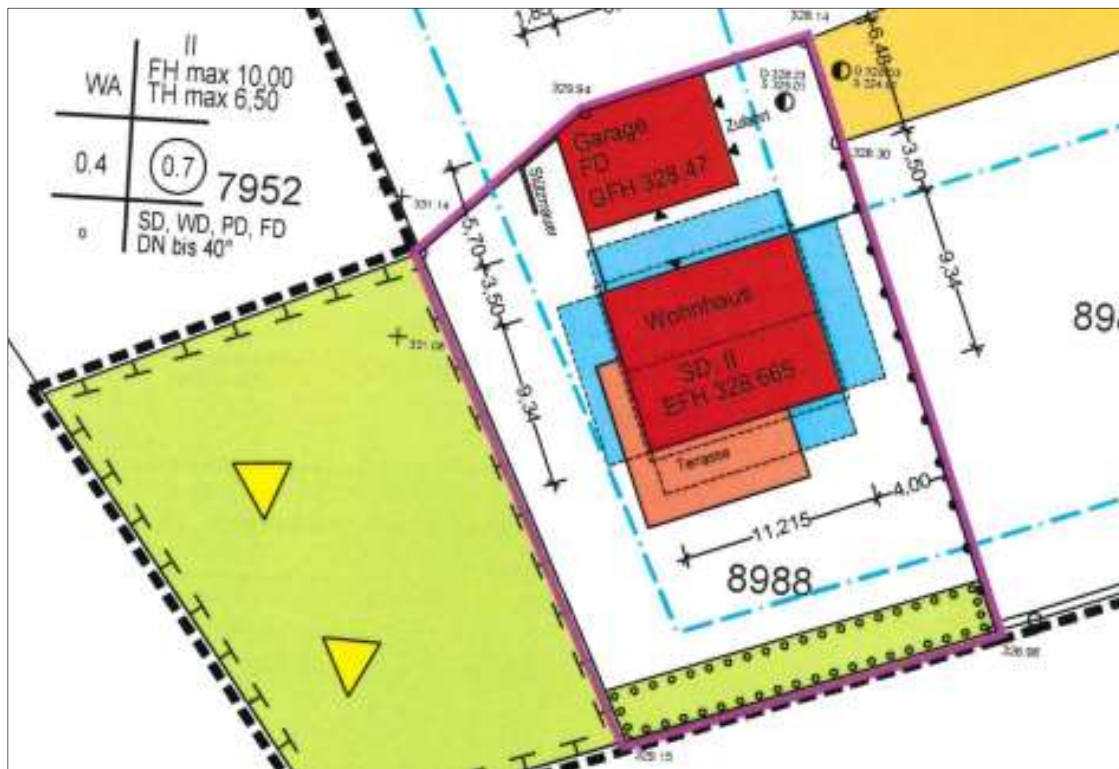


Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Errichtung eines Bewegungsplatzes für Pferde auf Flst.Nr. 7956 im Ortsteil Gerchsheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



3.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 8988 (Kenntnisgabeverfahren)



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

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

Der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 8988 in Gerchsheim wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.



3.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse auf Flst.Nr. 8993 (Kenntnisgabeverfahren)



Sachverhalt:

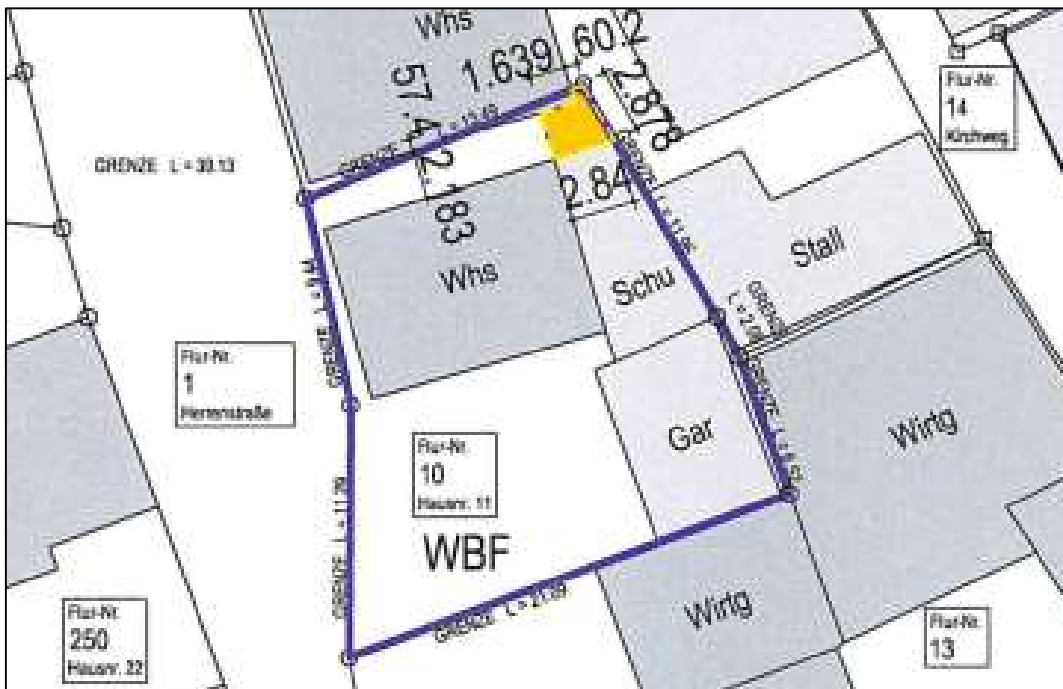
Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

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

Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse auf Flst.Nr. 8993 in Gerchsheim wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.



3.4. Teilabriss eines Nebengebäudes auf Flst.Nr. 10 (Kenntnisgabeverfahren)



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

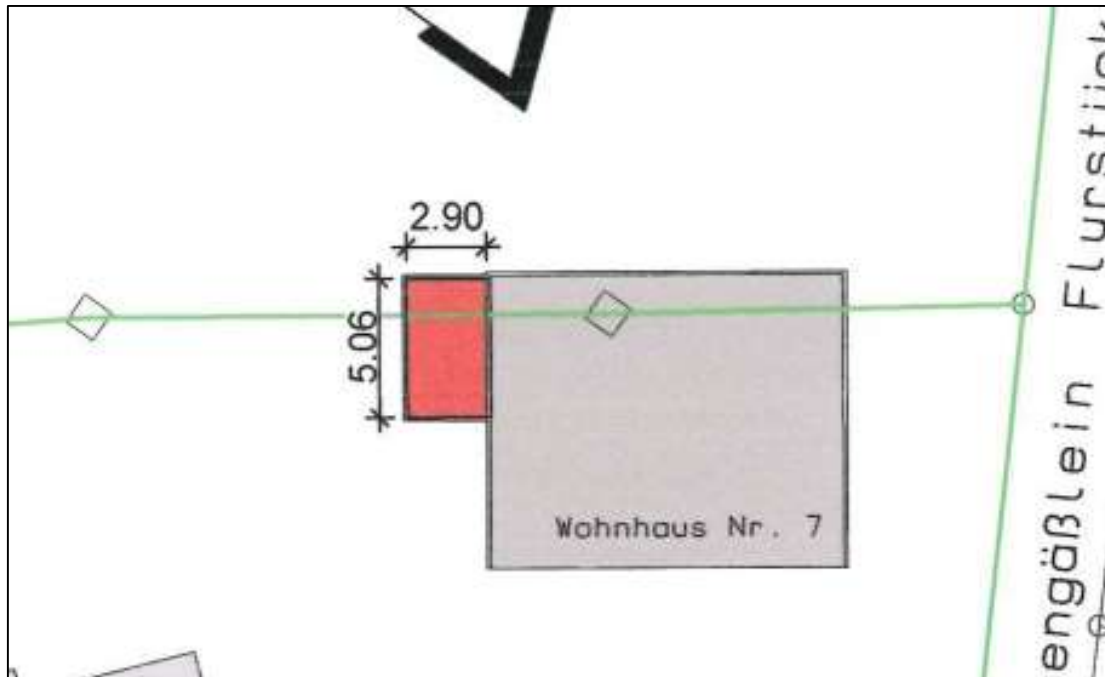
Geplant ist ein Teilabbruch des im Plan gelb gekennzeichneten Nebengebäudes.
Teilabrisse bedürfen generell der Anzeige im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahrens.

Der Teilabriss eines Nebengebäudes auf Flst.Nr. 10 in Gerchsheim wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.



Schönfeld

3.5 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf Flst.Nr. 160 und 6078



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.

Der Wintergarten geht, wie der bereits vorhandene Kellerraum, über das Flst. 160 hinaus auf das nebenliegende Grundstück Flst.Nr. 6078. Der Antragssteller ist Eigentümer beider Grundstücke.

Der Wintergarten soll auf den bereits bestehenden Kellerraum gebaut werden, sodass eine Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoss entsteht. Der geplante Anbau hat eine Höhe von 2,46 m und ein Pultdach mit 4 ° Neigung.

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 zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf Flst.Nr. 160 & 6078 im Ortsteil Schönfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



Ilmspan

3.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4038



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Würzburger Weg“.

Das geplante Gebäude hat ein Flachdach. Der Bebauungsplan lässt Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° Neigung zu. Da eine solche Dachneigung mit einem Flachdach nicht eingehalten werden kann, wird hier um eine Befreiung der Dachneigung und Dachform gebeten. Weil es in diesem Baugebiet bereits Flachdächer und Pultdächer gibt, ist diese Befreiung erteilen.

Der Bebauungsplan lässt eine Traufhöhe von maximal 4,20 m zu. Das Gebäude hält die Festsetzung mit einer geplanten Traufhöhe von 6,08 m nicht ein. Gleichgelagerte Flachdachvorhaben in diesem Baugebiet wurden in der Vergangenheit bis zu einer Traufhöhe von 6,21 m befreit. Ebenso wurde bei den beiden bestehenden Flachdachbauten die beantragte Zweigeschossigkeit befreit.

Die angrenzende Garage soll mit einer Höhe von 2,80 m, einer Wandfläche von 23,80 m² und einem Flachdach gebaut werden.

Mit Zustimmung einer Befreiung wird auch für künftige, gleich gelagerte Fälle eine Entscheidung vorgegeben und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch eine gestattete Befreiung indirekt neu definiert. Man sollte Befreiungen, sowie deren Maß und Sinnhaftigkeit genau überdenken.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4038 im Ortsteil Ilmspan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



3.7 Neubau einer PKW-Doppelgarage & Anbau einer Dachgaube auf Flst.Nr. 4003



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Würzburger Weg“.

Die Garage hat eine Höhe von 4,19 m und eine Breite von ca. 7 m. Sie ist mit einem Pultdach mit 10° Neigung geplant. Die maximale Neigung liegt laut Bebauungsplan bei 7°. Dies bittet der Antragsteller zu befreien.

Die geplante Dachgaube hat eine Höhe von 2,28 und eine Breite von 4,30 m.

Mit Zustimmung einer Befreiung wird auch für künftige, gleich gelagerte Fälle eine Entscheidung vorgegeben und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch eine gestattete Befreiung indirekt neu definiert. Man sollte Befreiungen, sowie deren Maß und Sinnhaftigkeit genau überdenken.

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau einer PKW-Doppelgarage und dem Anbau einer Dachgaube auf Flst.Nr. 4003 im Ortsteil Ilmspan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Johannes Leibold
Bürgermeister