



Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2022

Sitzungsvorlage

Bauanträge

Großrinderfeld

4.1 Neubau eines Wohnhauses mit Garage und einer landwirtschaftlichen Halle auf Flst.Nr. 18566

Gerchsheim

4.2 Erweiterung einer bestehenden Garage auf Flst.Nr. 8864

TOP 4:

4.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse & Garage auf Flst.Nr. 8986

Schönfeld

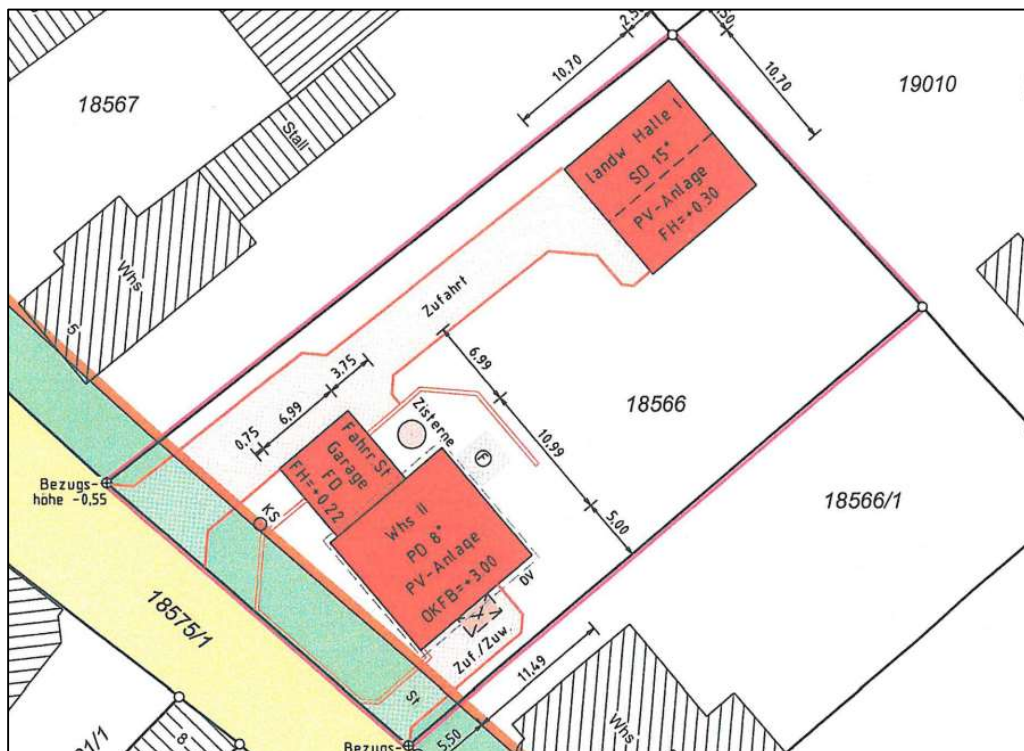
4.4 Umbau einer Scheune zur Maschinenhalle mit Dacherneuerung auf Flst.Nr. 102

4.5 Abbruch des Dachgeschosses; Umbau, Sanierung und Aufstockung des Wohnhauses, sowie die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Flst.Nr. 6173

Sachbearbeiterin: Laura Göbel

Großrinderfeld

4.1 Neubau eines Wohnhauses mit Garage und einer landwirtschaftlichen Halle auf Flst.Nr. 18566





Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Straßenbaufluchtenplans. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan und enthält keine Festsetzungen, die die Bauweise in diesem Baugebiet regeln. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten.

Das Bauvorhaben muss nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das Wohnhaus ist mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 8 ° geplant.

Die Firsthöhe beträgt 10,00 m und die Traufhöhe 8,45 m.

Die angrenzende Garage ist mit einer Gesamtfläche von 42,75 m², einer Höhe von 3,36 m und einem Flachdach geplant.

Die landwirtschaftliche Halle soll auf dem hinteren Teil des Grundstücks gebaut werden. Sie ist mit einer Gesamtfläche von 107,12 m² geplant. Das Dach ist als Satteldach mit 15 ° Neigung vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt 5,99 m, die Traufhöhe beträgt 4,48 m.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem ist die Erschließung gesichert.

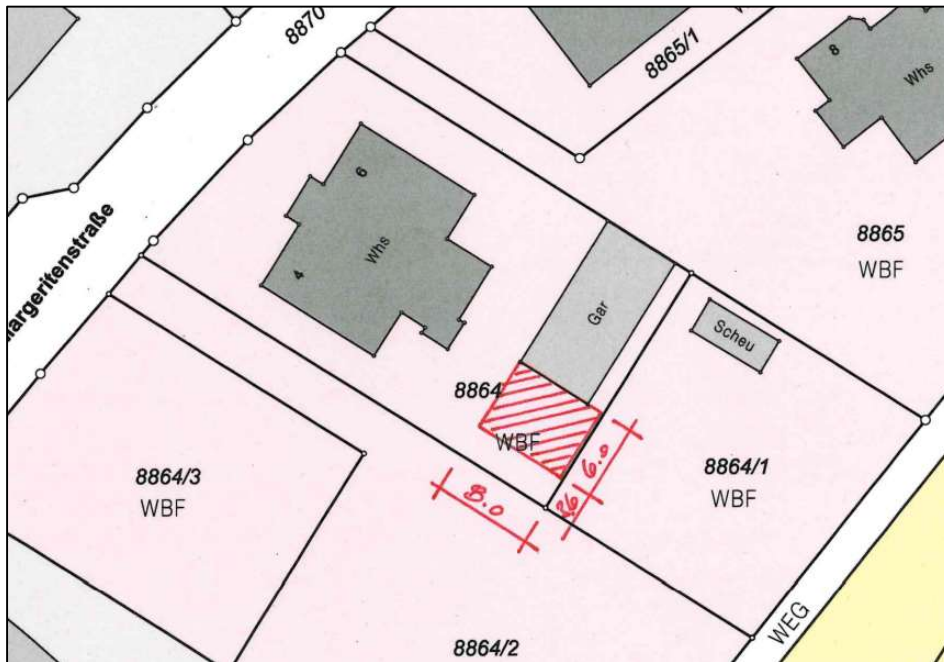
Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: **Dem Neubau eines Wohnhauses mit Garage und einer landwirtschaftlichen Halle auf Flst.Nr. 18566 im Ortsteil Großrinderfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**



Gerchsheim

4.2 Erweiterung einer bestehenden Garage auf Flst.Nr. 8864



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Renzenberg Trieb rechts – 1. Änderung“.

An die bereits bestehende Garage ist ein doppelstöckiger Anbau geplant.

Der Anbau hat eine Firsthöhe von 7,35 m und einer Traufhöhe von 6,33 m.

Das Dach ist als Satteldach mit zwei unterschiedlichen Dachneigungen geplant. Die Dachneigung in Richtung Südosten beträgt 15°, in Richtung Nordwesten 40°. Die Gesamtfläche im Erdgeschoss beträgt 38,55 m² und im Dachgeschoss 28,36 m².

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur eingeschossige Nebengebäude mit einem Dach von 30° Neigung zulässig. Diese Festsetzung wird hier nicht eingehalten. Jedoch wurde dies bei gleichwertigen Vorhaben im selben Bebauungsplan gebiet befreit.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche von 25 % festgesetzt. Auch dies wird hier überschritten. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 781 m² und ist jetzt schon zu rund 37 % bebaut. Wenn der Garagenanbau wie geplant gebaut wird, liegt die überbaute Grundstücksfläche bei rund 43 %.

Der Garagenanbau soll an die direkte Grundstücksgrenze zu Nachbargrundstück Flst.Nr. 8864/1 gebaut werden. Eine Grenzbebauung ist nur möglich, wenn der Nachbar von Flst.Nr. 8864/1 zustimmt, da die Höhe des Gebäudes, sowie die Wandfläche und die Gesamtlänge entlang der Nachbargrenzen überschritten wird.

Da das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreitet, empfiehlt die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.



Beschlussvorschlag: Erweiterung einer bestehenden Garage auf Flst.Nr. 8864 im Ortsteil Gerchsheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt / nicht erteilt.

4.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse & Garage auf Flst.Nr. 8986



Sachverhalt:

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

Das Gebäude ist mit einer Traufhöhe von 3,66 m und einer Firsthöhe von 7,16 m geplant. Der Bebauungsplan lässt für dieses Grundstück maximal eine Traufhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m zu.

Die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe des Bebauungsplanes „Knauer II“ werden somit nicht eingehalten.

Weiterhin ist das Gebäude mit einem Satteldach mit 35° Neigung sowie zwei Dachgauben – je eine pro Dachfläche - geplant. Die Gauben haben jeweils eine Breite von 3,79 m und 3,25 m

Die Garage hat eine Höhe von 2,66 m bei einer Grundfläche von 54 m².

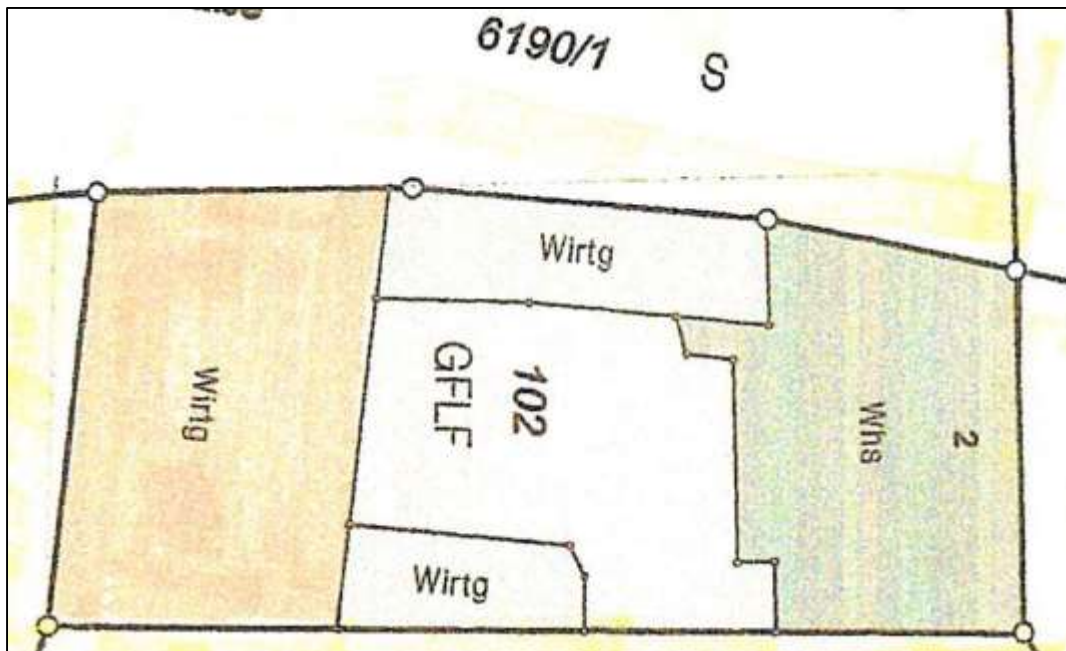
Da bereits Befreiungen bezüglich der First- und Traufhöhe (Überschreitung bis 0,50 m) in ähnlich gelagerten Fällen im gleichen Bebauungsplan bereits genehmigt wurden, ist im vorliegenden Fall das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag: Dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrasse & Garage auf Flst.Nr. 8986 im Ortsteil Gerchsheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



Schönfeld

4.4 Umbau einer Scheune zur Maschinenhalle mit Dacherneuerung auf Flst.Nr. 102



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.

Das Gebäude das bisher als Scheune genutzt wurde, soll künftig als Maschinenhalle genutzt werden. Des Weiteren soll das bestehende Satteldach mit einer Firsthöhe von 11,47 m abgerochen werden. Das neue Satteldach hat eine Firsthöhe von 9,34 m und eine Dachneigung von 30 °.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: **Umbau einer Scheune zur Maschinenhalle mit Dacherneuerung auf Flst.Nr. 102 im Ortsteil Schönfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**



4.5 Abbruch des Dachgeschosses; Umbau, Sanierung und Aufstockung des Wohnhauses, sowie die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Flst.Nr. 6173



Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frühbaum Mühläcker“.

Hierzu ging bereits im März 2022 eine Bauvoranfrage ein, welche nach der Behandlung im Gemeinderat am 22.03.2022 vom Landratsamt positiv beschieden wurde.

Die Planänderung zur oben genannten Bauvoranfrage sind geringfügiger Natur.

Das bestehende Dachgeschoss mit Satteldach soll abgebrochen werden. Darauf wird ein zweistöckiger Aufbau geplant. Der zweistöckige Aufbau besteht aus einem Vollgeschoss und einem weiteren Geschoss, sodass das Gebäude folglich insgesamt zwei Vollgeschosse hat.

Im Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Diese Festsetzung wird bei dem vorliegenden Bauantrag überschritten, dies bittet der Antragsteller zu befreien.

Das Gebäude ist mit einem Flachdach und einer Firsthöhe von 8,60 m geplant. Laut Bebauungsplan sind in diesem Gebiet nur Satteldächer zugelassen, dies bittet der Antragsteller zu befreien.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: Dem Abbruch des Dachgeschosses; Umbau, Sanierung und Aufstockung des Wohnhauses, sowie die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Flst.Nr. 6173 im Ortsteil Schönfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.


Johannes Leibold
Bürgermeister