

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats

am 14.03.2017

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Beurkundung

1. Stellv. Bürgermeisterin

Gemeinderäte

Schriftführer

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Anwesenheitsliste

Anwesend

FW

GR	Jörg Heckenlaible
GRin	Ursula Jud
GR	Rolf Wiedmaier
GR	Helmut Ziegler

CDU

GRin	Patricia Bäuchle
------	------------------

SPD

GR	Joachim Habik	
	Oliver Krötz	für GRin Schön

GRÜNE

GR	Burkhard Nagel
----	----------------

Schriftführer

Rolf Koch

Verwaltung

Markus Baumeister

Abwesend

Vorsitzender

Jörg Hetzinger

CDU

GR	Jörg Heinrich
----	---------------

SPD

GRin	Anke Schön
------	------------

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnung

- 1 Baugesuche
 - 1.1 Teilabbruch des bestehenden Geschäftshauses mit Werkstatt, Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern (26 Wohnungen) mit Tiefgarage (31 Stellplätze + 6 Stauraumstellplätze) und 4 offenen Stellplätzen
Baugrundstück: Austraße 10 - 12/1
Bauherrschaft: Cetin Cetiner, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/013
 - 1.2 Abbruch von 2 Gewächshäusern, Neubau eines Reihenhauses und eines Doppelhauses sowie 1 Carport, 4 Garagen, 1 Stellplatz und 4 Stauraumstellplätzen
Baugrundstück: Schießgasse 39-41/1
Bauherrschaft: Wohnbau Schorndorf GmbH, Schorndorf
Bauvorhaben-Nr.: 2017/015
 - 1.3 Aufstellen einer Flachdachgarage
Baugrundstück: Konrad-Hornschuch-Straße 69
Bauherrschaft: Daniela Kurz, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/017
 - 1.4 Neubau einer Lagerhalle mit Wohnung im Obergeschoss, Anlegen von Stellplätzen
Baugrundstück: Seebrunnenweg 23/1
Bauherrschaft: Ute Zehnder, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/016 + 2017/019
 - 1.5 Einbau einer Schleppgaube in die nördliche Dachseite
Baugrundstück: Gaisbergstraße 32
Bauherrschaft: Anneke Gottwald, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/014
 - 1.6 Wohnhausanbau im Erd- und Obergeschoss, Einbau von Schleppgauben
Baugrundstück: Schurwaldstraße 22
Bauherrschaft: Sefidin Thaqi, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/018
 - 1.7 Nutzungsänderung (Wollelager in Verkaufsstätte für Wolle und Filzprodukte)
Baugrundstück: Kelterhalde 16
Bauherrschaft: Jutta Singer, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/012
- 2 Verschiedenes
 - 2.1 Fahrbahnmarkierung "30" im Bereich Konrad-Hornschuch-Straße/Austraße

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.1

Teilabbruch des bestehenden Geschäftshauses mit Werkstatt, Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern (26 Wohnungen) mit Tiefgarage (31 Stellplätze + 6 Stauraumstellplätze) und 4 offenen Stellplätzen

Baugrundstück: Austraße 10 - 12/1

Bauherrschaft: Cetin Cetiner, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/013 -

GRin Bäuchle erklärt sich als Planverfasserin für befangen und nimmt im Zuschauer-raum Platz.

Die erste Stellvertretende Bürgermeisterin Frau Jud begrüßt die anwesenden Mitglieder des Technischen Ausschusses und die Zuhörer. Sie werde die heutige Sitzung für den abwesenden Bürgermeister Hetzinger leiten.

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Die Neubebauung des bisherigen Grundstücks Konrad-Hornschuch-Straße 37 an der Ecke Austraße war schon öfters Gegenstand von Beratungen des Technischen Ausschusses. Zuletzt wurde am 17.11.2015 das gemeindliche Einvernehmen erteilt beim Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit zusammen 31 Wohnungen, eines Hotels mit 25 Zimmern, einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen und von 30 oberirdischen Stellplätzen sowie Anlegen einer Fläche für einen Gartenbaubetrieb incl. Bürocontainer auf dem Grundstück Konrad-Hornschuch-Straße 37 (FSt. 1037 und 1032 UU) zu Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen wegen der abweichenden Dachform und – neigung sowie Gebäudehöhe. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur wasser-durchlässigen Anlage von Zufahrten und Stellplätzen (Nr. 2.3), zu Pflanzgeboten und Dachbegrünung (Nr. 1.6) und zur Bepflanzung (Nr. 2.4) sind einzuhalten.

Frau Jud erläutert:

Die Gebäude waren mit begrünem Flachdach und einer Oberkante Attika von 9,04 m analog zur Bebauung an der Ecke Wiesenstraße geplant. Nun liegt ein neuer Bauantrag vor, der nicht mehr das ganze Areal betrifft, der Bereich an der Konrad-Hornschuch-Straße bleibt unverändert. Auf der knapp 30 ar großen Fläche, die von der Austraße östlich des Wohnhauses Austraße 8 angefahren wird, ist eine Tiefgarage geplant, auf der vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der Großteil der Stellplätze wird unterirdisch nachgewiesen; teilweise durch Tiefgaragen-Stauraumstellplätze. Die beiden westlichen Mehrfamilienhäuser werden im Erd- und Obergeschoss als Dreispänner geplant, im Dachgeschoss als Zweispänner; die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser sind in allen Etagen Zweispänner; alle mit Aufzug. An den südlichen Gebäudeseiten befinden sich in den Erdgeschossen Terrassen, in den Obergeschossen Balkone und die Dachgeschosse werden südseitig um mindestens 1,75 m eingerückt, an den anderen Seiten um 25 cm. Alle Gebäude erhalten begrünte Flachdächer mit einer Oberkante Attika von 8,83 m über dem Erdgeschossfußboden. Die nun geplanten Gebäude sind somit um 21 cm niedriger als zuletzt geplant.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Der westlichste Gebäudeteil des bisherigen Autohauses wird weitergenutzt, ebenso ein Teil der Freifläche. Im Bereich des Flurstücks 1032 an der Einmündung Austraße soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 005 Auf der Au - Teilabschnitt I A Konrad-Hornschuch-Straße wegen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 7 m um 1,83 m.

Für die Gemeindeverwaltung ist die vorliegende Planung nunmehr einvernehmensfähig. Wenn man das Baugrundstück für die Wohnnutzung (2.963 m²) ins Verhältnis setzt zur Restfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung (1.836 m²) kommt man auf 62 % Wohnen zu 38 % Gewerbe, was akzeptiert werden könnte. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass in dem östlich an das Bauvorhaben angrenzenden Bereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Nachdem auf dem Baugrundstück die gewerbliche Nutzung an der Konrad-Hornschuch-Straße konzentriert wird, soll in der Stellungnahme an die Baurechtsbehörde ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass man an der Gewerbegebietsfestsetzung beibehält und keine „planungsrechtlichen Puffer“ wie z.B. ein weiteres Mischgebiet akzeptieren wird. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur wasser-durchlässigen Anlage von Zufahrten und Stellplätzen (Nr. 2.3), zu Pflanzgeboten und Dachbegrünung (Nr. 1.6) und zur Bepflanzung (Nr. 2.4) einzuhalten sind.

Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 7 m um 1,83 m zu erteilen.

GR Nagel fragt nach den Pflanzungen innerhalb des Gebiets und ob es Pflanzgebote gebe.

Herr Baumeister erläutert die im Lageplan dargestellten Pflanzungen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Teilabbruch des bestehenden Geschäftshauses mit Werkstatt, Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern (26 Wohnungen) mit Tiefgarage (31 Stellplätze + 6 Stauraumstellplätze) und 4 offenen Stellplätzen auf dem bisherigen Grundstück Konrad-Hornschuch-Straße 37 (künftig: Austraße 10, 10/1; 12, 12/1) FlSt. 1037 UU zur Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 7 m um 1,83 m.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, in der Stellungnahme zum Bauvorhaben auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur wasserdurchlässigen Anlage von Zufahrten und Stellplätzen (Nr. 2.3), zu Pflanzgebieten und Dachbegrünung (Nr. 1.6) und zur Bepflanzung (Nr. 2.4) sind einzuhalten.
- Östlich des Baugrundstücks ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Auf der Au – Vordere Austraße“ ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches an die beantragte Wohnbebauung angrenzen wird. Man wird hier keine „planungsrechtlichen Puffer“ wie z.B. ein weiteres Mischgebiet akzeptieren.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	7	
Nein-Stimmen:	0	
Enthaltungen:	0	
Befangenheit bei:	1	GRin Bäuchle

Gemeinderätin Bäuchle nimmt wieder am Sitzungstisch Platz.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.2

**Abbruch von 2 Gewächshäusern, Neubau eines Reihenhauses und eines Doppelhauses sowie 1 Carport, 4 Garagen, 1 Stellplatz und 4 Stauraumstellplätzen
Baugrundstück: Schießgasse 39-41/1
Bauherrschaft: Wohnbau Schorndorf GmbH, Schorndorf
Bauvorhaben-Nr.: 2017/015 -**

Frau Jud erinnert daran, dass dieses Thema das Gremium schon eine Weile begleite. Im Vergleich zu den ersten Planungen mit Mehrfamilienhaus und Tiefgarage hat es einige Änderungen gegeben.

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Gemeinderat hat am 06.12.2016 einstimmig folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Reihenhauses und eines Doppelhauses mit 40° geneigten Satteldächern mit Garagen, Carports und Stauraumstellplätzen auf dem künftigen Grundstück Schießgasse 39, Teilfläche von Flurstück Nr. 1021 Gemarkung Unterurbach. Das Einvernehmen wird auch zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt. Für die öffentliche Fußwegverbindung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch einzutragen.

Nun liegt der dazugehörige Antrag auf Baugenehmigung vor. Er entspricht der Bauvoranfrage und beinhaltet 5 Wohneinheiten, verteilt auf ein Dreier-Reihenhaus und ein Doppelhaus. Die vollunterkellerten Reihenhausteile sind 6,57 m – 6,62 m breit, beim Doppelhaus sind es 7 m. An den Südseiten befinden sich Terrassen bzw. Balkone. Die Gebäude erhalten 40° geneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten, die Traufhöhe beträgt 6,25 m, die Firsthöhe 11,60 m. Notwendige Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen, Garagen und der Carport erhalten begrünte Flachdächer.

Für die mittel- bis langfristig geplante Fußgänger- und Radfahrer Verbindung von der Schießgasse zur Konrad-Hornschuch-Straße wurde bereits eine notariell beurkundete Vereinbarung getroffen, die Grundbucheintragung wird demnächst erfolgen.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 136 "Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße", dessen Aufstellungsbeschluss am 27.09.2016 gefasst und für den am gleichen Tag eine Veränderungssperre beschlossen wurde. Das Vorhaben widerspricht nicht dem städtebaulichen Entwurf für dieses Gebiet.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Frau Jud erläutert:

Nachdem das Baugesuch der Bauvoranfrage entspricht, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zum Baugesuch und zur Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen. Aufgrund des fehlenden Gehwegs an der Schießgasse ist mit Carport und Garage ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

GRin Bäuchle verweist darauf, dass die Schießgasse in diesem Bereich recht schmal sei und keinen Gehweg habe. Sie fragt, nach der künftigen Fahrbahnbreite.

Herr Baumeister antwortet, es bleibe bei einer Fahrbahnbreite von 5 m bis 5,25 m. Die Schießgasse solle den Charakter einer Dorfstraße behalten, dies sei bei der Bauvoranfrage für das Mehrfamilienhaus intensiv besprochen worden. Man wolle keine Verbreiterung der Straße

GR Wiedmaier macht darauf aufmerksam, dass in den letzten 20 Jahren Flächen für einen Ausbau an der Schießgasse abgetreten werden mussten, nun wohl nicht mehr. Der Carport und die Garage würden die Straße einengen.

Herr Baumeister antwortet, die Straße werde nicht verengt.

GR Heckenlaible ergänzt, der Verlauf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ändere sich nicht.

GR Wiedmaier findet, die Zufahrtssituation beim östlichsten Gebäude sei schwierig.

Frau Jud antwortet, man werde die Baurechtsbehörde bitten, die Zufahrtssituation zu prüfen. An der Breite der Schießgasse werde sich nichts ändern. Die gemeindliche Einvernehmensentscheidung bezieht sich auf planungsrechtliche Aspekte. Das Bauvorhaben sei für die Gemeindeverwaltung genehmigungsfähig. Es gebe bereits Nachbareinwendungen.

GR Habik verweist auf ein E-Mail eines Angrenzers vom 13.03.2017 und fragt, ob die Gemeindeverwaltung bereits Kontakt aufgenommen habe. Es schätzt es kritisch ein, wenn man von der hintersten Doppelhaushälfte rückwärts bis zur Schießgasse fahren müsste. Er befürchtet, man werde lieber auf der Schießgasse parken. Das Landratsamt solle sich um das Thema kümmern.

Herr Koch antwortet, der Angrenzer habe das Baugesuch eingesehen und man habe die Pläne durchgesprochen. Als Reaktion auf das E-Mail habe er den Angrenzer über den rechtlichen Hintergrund aufgeklärt:

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

1. Nachbareinwendungen sind zu jedem Bauantrag neu und schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Eine inhaltliche Prüfung auf Begründetheit der Einwendungen findet ausschließlich durch die Baurechtsbehörde statt. Es gibt keine Rechtsvorschrift, wonach Nachbareinwendungen dem Gemeinderat oder einem Ausschuss zur Kenntnis gegeben werden müssen. Nachbareinwendungen beziehen sich auf öffentlich-rechtliche Belangen eines Grundstückseigentümers, das gemeindliche Einvernehmen darf sich ausschließlich auf städtebauliche Aspekte beziehen. Ein wegen Einbeziehung nachbarlicher Argumente versagtes Einvernehmen ist rechtswidrig.
2. Der Angrenzer war informiert, dass der Antrag auf Baugenehmigung am 02.03.2017 beim Bürgermeisteramt eingegangen ist. Die Nachbaranhörungen sind am Folgetag dem Dienstleister BW-Post übergeben worden. Die Einwendungsfrist beginnt erst mit Zugang beim Adressaten zu laufen und beträgt dann 1 Monat. Weil diese Frist nichts mit der Einvernehmensentscheidung zu tun hat, ist Termindruck nicht erkennbar. Dass die Pläne das Datum 16.01.2017 tragen, ist irrelevant.
3. Für den Verkaufsraum Konrad-Hornschuch-Straße 37 wurden seinerzeit 5 Stellplätze vom Landratsamt gefordert und an der Schießgasse nachgewiesen. Diese sind im Baugesuch als entfallend gekennzeichnet. Das Bauamt hat die Baurechtsbehörde auf diesen Umstand hingewiesen und um Prüfung gebeten, ob Ersatz erforderlich ist. Dieser Sachverhalt ist bauordnungsrechtlicher Natur und es wäre rechtswidrig, das gemeindliche Einvernehmen deshalb zu versagen.

GR Nagel stellt fest, die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung werde zumindest durch Garage und Carport durchbrochen. Man sollte dies nochmals prüfen. Ihm sei ebenfalls bekannt, dass andere Bauherrn an dieser Straße zurückgesetzt bauen mussten.

Herr Baumeister erinnert daran, dass man das Bauvorhaben Herrn Schneider vom Büro ARP zur Prüfung übergeben habe. Seine Stellungnahme war, dass die Planung mit Satteldach einvernehmensfähig sei. Man habe dies dem Gemeinderat im Dezember in der Sitzungsvorlage zur Bauvoranfrage so präsentiert.

GR Nagel ist der Auffassung, dass man hier ziemlich dicht baue. Man solle die Gesamtsituation bedenken und er befürchtet, dass die Schießgasse mehr zugeparkt werde.

Frau Jud schätzt die Zufahrt zur Garage beim östlichsten Gebäude kritisch ein. Was das zunehmende Parken im öffentlichen Verkehrsraum angeht, dies könne man kaum lösen. Die Planung sei einvernehmensfähig mit Ausnahme der Parkierung an der einen Stelle.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

GR Habik fragt, was mit der Restfläche passiere.

Herr Baumeister antwortet, der Gemeindeverwaltung sei nichts bekannt.

GR Habik bittet darum, das Landratsamt darauf hinzuweisen, dass die Fortsetzung des Verbindungswegs zur Konrad-Hornschuch-Straße vorerst nicht realisiert werden könne.

GRin Bäuchle schlägt vor, den Carport an der Schießgasse weiter ins Grundstück hineinzuverschieben, weil die Ausfahrtsituation schwierig sei.

GR Wiedmaier meint, es wäre allen geholfen und die Straßenbreite sei gerettet, wenn der Carport weiter ins Grundstück hinein verschoben wird und wenn auf die Garage verzichtet und stattdessen ein offener Stellplatz angelegt werde.

Frau Jud unterstreicht, sie glaube nicht, dass dies verlangt werden könne.

Herr Baumeister ergänzt, hätte der bisherige Grundstückseigentümer seine Grundstücksgrenzen z.B. mit einer Kette markiert, hätte man gesehen, wie breit die Straße sei.

GR Wiedmaier ist überzeugt, dass uns die Problematik mit der engen Schießgasse noch einholen werde.

GR Habik erklärt, man solle den Verbindungsweg ein Stück Richtung Konrad-Hornschuch-Straße verlängern, damit die Fahrzeuge des östlichen Grundstücks wenden können.

GR Nagel möchte der Bauherrschaft empfehlen, auf die Garage an der Schießgasse zu verzichten.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch von 2 Gewächshäusern, Neubau eines Reihenhauses und eines Doppelhauses sowie 1 Carport, 4 Garagen, 1 Stellplatz und 4 Stauraumstellplätzen auf dem Grundstück Schießgasse 39, 39/1, 41, 41/1, 41/2 (FSt. 1021/1 UU) . Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird ebenfalls erteilt. Aufgrund des fehlenden Gehwegs an der Schießgasse ist mit Stellplätzen, Carport und Garage ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob die östlichste Garage mit Stauraumstellplatz anfahrbar ist bzw. ob verlangt werden kann, dass die Zufahrt von der Schießgasse um ca. 3 m in Richtung Konrad-Hornschuch-Straße verlängert wird, um lange Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Der Bauherrschaft wird empfohlen, auf die Garage an der Schießgasse zu verzichten und stattdessen einen offenen Stellplatz anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen:	6	
Nein-Stimmen:	0	
Enthaltungen:	2	GR Nagel, GRin Bäuchle
Befangenheit bei:	0	

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

**Tagesordnungspunkt 1.3
Aufstellen einer Flachdachgarage
Baugrundstück: Konrad-Hornschuch-Straße 69
Bauherrschaft: Daniela Kurz, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/017 -**

Herr Koch hält den Sachvortrag.

An der Nordseite des Geschäftshauses Konrad-Hornschuch-Straße 69 soll eine Flachdachgarage mit einer Grundfläche von 9 m x 3,98 m und einer Höhe von 3,56 m aufgestellt werden.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 006 Auf der Au wegen der Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

Frau Jud erläutert:

Die Gemeindeverwaltung schätzt den Garagenstandort und die damit verbundene Baugrenzenüberschreitung unproblematisch ein und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Es wird darauf hingewiesen, dass der für das Grundstück geltende Bebauungsplan für Flachdachgaragen eine Dachbegrünung vorschreibt.

GR Nagel fragt, ob das angrenzende Geschäftshaus unter Denkmalschutz steht.

Herr Koch verneint dies.

GR Nagel findet es schade, dass dort eine Garage hingebaut werde. Man sollte überlegen, die Garage auf die andere Seite zu verlegen.

Herr Baumeister antwortet, man befinde sich dort auf einem anderen Grundstück und vermutlich befinden sich dort notwendige Stellplätze. Im Übrigen müsse über den vorliegenden Antrag abgestimmt werden.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Aufstellen einer Flachdachgarage auf dem Grundstück Konrad-Hornschuch-Straße 69 (FSt. 991/8 UU) zu einer Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 2,75 m auf einer Breite von 9 m. Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan schreibt für Flachdachgaragen eine Dachbegrünung vor.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.4

Neubau einer Lagerhalle mit Wohnung im Obergeschoss, Anlegen von Stellplätzen

Baugrundstück: Seebrunnenweg 23/1

Bauherrschaft: Ute Zehnder, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/016 + 2017/019 -

GRin Bäuchle erklärt sich als Planverfasserin für befangen und nimmt im Zuschauer-raum Platz.

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Technische Ausschuss hat am 16.02.2017 einer Wohnnutzung für Betriebsinhaber auf dem Grundstück Seebrunnenweg 23 zugestimmt. Zusätzlich zur Lagerhalle soll eine weitere Lagerhalle mit einer Wohnung im Obergeschoss errichtet werden. Nun liegt das entsprechende Baugesuch vor. Das nicht unterkellerte Gebäude erhält eine Grundfläche von 10 m x 17,50 m zuzüglich Treppenausvorbau mit 5,50 m x 2,50 m. Die Traufhöhe des 20° Satteldachs beträgt 8,57 m, die Firsthöhe 10,40 m. Das Erdgeschoss wird zur Lagerung von Getränken, Festzubehör und Gläser genutzt, im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Außerdem werden drei Stellplätze entfernt und 5 Stellplätze neu angelegt.

Nachdem sich das Gebäude in einer Fläche befindet, die von einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt wird, ist ein Retentionsausgleich erforderlich. Dazu sollen auf dem Grundstück im Westen und im Süden Retentionsmulden angelegt werden. Der hierfür erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung liegt ebenfalls vor.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 218 Gewerbegebiet Seebrunnenweg wegen Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 8 m um 57 cm und einer Ausnahme wegen der Wohnung für Betriebsinhaber in einem Gewerbegebiet.

Frau Jud erläutert:

Auch wenn das geplante Gebäude 57 cm höher ist, als bei der Bauvoranfrage und als im Bebauungsplan festgesetzt, sieht die Gemeindeverwaltung es als einvernehmensfähig an. Außerdem wird vorgeschlagen, das Einvernehmen im wasserrechtlichen Verfahren zu den beiden Retentionsmulden zu erteilen, verbunden mit dem Hinweis, dass dadurch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden dürfen.

GR Nagel fragt, ob der Baumstandort verbindlich festgesetzt sei.

Herr Koch antwortet, die Baumstandorte seien verschiebbar.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Neubau einer Lagerhalle mit Wohnung im Obergeschoss, Anlegen von Stellplätzen auf dem Grundstück Seebrunnenweg 23 und 23/1 (FSt. 790/11 UU) zu einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wegen Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 57 cm.

Das gemeindliche Einvernehmen wird auch im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Anlegen von Retentionsmulden erteilt, verbunden mit dem Hinweis, dass dadurch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	1 GRin Bäuchle

GRin Bäuchle nimmt wieder am Sitzungstisch Platz.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.5

Einbau einer Schleppgaube in die nördliche Dachseite

Baugrundstück: Gaisbergstraße 32

Bauherrschaft: Anneke Gottwald, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/014 -

Herr Koch hält den Sachvortrag.

In die nördliche Dachseite der Doppelhaushälfte Gaisbergstraße 32 soll eine 3,92 m breite Schleppgaube eingebaut werden. Der seitliche Abstand zum Ortgang und zur anderen Doppelhaushälfte beträgt jeweils 1,25 m.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 079 Mühläcker II-2, dessen Festsetzungen eingehalten sind. Das Vorhaben bedarf folgender Ausnahmen von der Dachaufbautensatzung:

- Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite um 71 cm
- Überschreitung der zulässigen Ansichtshöhe um 25 cm
- Unterschreitung der Mindestdachneigung von 15° um 5,5°.

Frau Jud erläutert:

Für die Gemeindeverwaltung gehen die Abmessungen der beantragten Gaube nicht über das hinaus, was bereits wo anders zugelassen wurde. Gegen die Ausnahmen bestehen deshalb keine Bedenken. Wir schlagen vor das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Schleppgaube in die nördliche Dachseite auf dem Grundstück Gaisbergstraße 32 (FSt. 4341/6 OU). Gegen folgende Ausnahmen von der Dachaufbautensatzung bestehen keine Bedenken:

- Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite um 71 cm
- Überschreitung der zulässigen Ansichtshöhe um 25 cm
- Unterschreitung der Mindestdachneigung von 15° um 5,5°.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.6

Wohnhausanbau im Erd- und Obergeschoss, Einbau von Schleppegauben

Baugrundstück: Schurwaldstraße 22

Bauherrschaft: Sefidin Thaqi, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/018 -

Herr Koch hält den Sachvortrag.

An der Rückseite des Zweifamilienhauses Schurwaldstraße 22 soll ein zweigeschossiger Anbau mit einer Grundfläche von 6 m x 8 m errichtet werden. Daran anschließend wird im Erdgeschoss eine 8 x 2 große Terrasse, im Obergeschoss ein 3,50 m x 1,80 m großer Balkon angebaut. Im Dachgeschoss werden an beiden Dachseiten 5,60 m breite Schleppegauben eingebaut, außerdem wird eine 2,09 m x 3,50 m große Teilfläche des Anbaus als Dachterrasse genutzt.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 077 Mühläcker I neu wegen Baugrenzenüberschreitung durch Terrasse und Balkon am Anbau. Der Anbau selbst entspricht den Bebauungsplanfestsetzungen und die Gauben entsprechen der Dachaufbautensatzung.

Frau Jud erläutert:

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben und zur Befreiung wegen der Baugrenzenüberschreitung durch den Balkon und die Terrasse am Anbau zu erteilen.

GR Krötz weist darauf hin, dass zusammen mit dem vorhandenen Schuppen das Grundstück starkt zugebaut werde.

Herr Koch antwortet, der Schuppen sei vor wenigen Jahren erneuert worden. Der Anbau überschreite die Baugrenze nicht. Das Maß der baulichen Nutzung werde eingehalten.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Wohnhausanbau im Erd- und Obergeschoss, Einbau von Schleppgauben auf dem Grundstück Schurwaldstraße 22 (FSt. 4313/2 OU). Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung wegen der Baugrenzenüberschreitung durch den Balkon und die Terrasse am Anbau wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.7

Nutzungsänderung (Wollelager in Verkaufsstätte für Wolle und Filzprodukte)

Baugrundstück: Kelterhalde 16

Bauherrschaft: Jutta Singer, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/012 -

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Seit ungefähr 10 Jahren befindet sich im Nebengebäude hinter dem Wohnhaus Kelterhalde 16 ein Lagerraum für Wolle, in dem auch Filzkurse stattfinden. Hier soll zusätzlich eine Verkaufsstätte für Wolle und Filzprodukte betrieben werden. Die Verkaufsfläche ist ca. 48 m² groß. Es handelt sich um eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 058 Kelterhalde-Ergänzung, weil sich das Nebengebäude teilweise außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche befindet.

Frau Jud erläutert:

Der für das Baugrundstück geltende Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet fest. Hier sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Gemeindeverwaltung stuft die beantragte Nutzungsänderung unproblematisch ein, auch wenn sie sich teilweise außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche befindet.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung (Wollelager in Verkaufsstätte für Wolle und Filzprodukte) auf dem Grundstück Kelterhalde 16 (FSt. 4880 OU). Das gemeindliche Einvernehmen wird auch zur Befreiung vom Bebauungsplan wegen der Lage teilweise außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche erteilt

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.03.2017

Vorsitzender: 1. Stellv. Bürgermeisterin Ursula Jud
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 2

Verschiedenes

2.1 Fahrbahnmarkierung "30" im Bereich Konrad-Hornschuch-Straße/Austraße

GR Nagel regt an, im Bereich der Einmündung der Austraße in die Konrad-Hornschuch-Straße eine 30-km/h – Markierung aufzubringen. Als Fahrradfahrer habe er festgestellt, dass PKWs dort ziemlich schnell fahren.

Frau Jud sagt zu, die Anregung bei der nächsten Verkehrsschau mit dem Landratsamt anzusprechen.