

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats

am 21.01.2020

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:05 Uhr

Beurkundung

Bürgermeisterin

Gemeinderäte

Schriftführung

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitzende

Bürgermeisterin Martina Fehrlen

BLU

GR Ingolf Spannaus

FW

GR Jörg Heckenlaible

GRin Ursula Jud

GR Thomas Mihalek

GRin Anke Schön

CDU

GRin Patricia Bäuchle

GR Detlef Holzwarth

SPD

GR Jürgen Schlotz

GRÜNE

GRin Ulrike Brax-Landwehr

GR Burkhard Nagel

Schriftführerin

Schriftführerin Kerstin Geiselhart-Deeß

Verwaltung

Amtsleiter Bauamt Rolf Koch

Abwesend

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnung

- 1 Bauanträge und Befreiungsanträge
 - 1.1 Nutzungsänderung im Obergeschoss: Massagepraxis in Büro
Baugrundstück: Beckengasse 11
Bauherrschaft: Otto Höfer, Schorndorf
Bauvorhaben-Nr. 2019/093
 - 1.2 Erstellung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Carport und Stellplatz
Baugrundstück: In den Raisen 1
Bauherrschaft: Cengiz und Cemile Demirci, Urbach
Bauvorhaben-Nr. 2019/069
 - 1.3 Lagerplatz (Nachtragsbaugesuch)
Baugrundstück: B 29, Remsweg
Bauherrschaft: Thomas Wolff, Urbach
Bauvorhaben-Nr. 2019/094
 - 1.4 Scheunenabbruch, Anbau eines Dreifamilienhauses mit Stellplätzen
Baugrundstück: Hegnauhof 9
Bauherrschaft: Sonja und Matthias Ziegler, Urbach
Bauvorhabens-Nr. 2019/092
- 2 Bauvoranfragen
 - 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses - Befreiung vom Verbot der Ein- und Ausfahrt
Baugrundstück: In den Raisen 16
Bauherrschaft: Heppeler Rossa Architekten, Kirchheim/Teck
Bauvorhaben-Nr.: 2020/003
- 3 Bekanntgabe von Bauvorhaben in Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung
- 4 Verschiedenes
 - 4.1 Auswirkungen Bauarbeiten Urbacher Mitte II
 - 4.2 Hinweisschilder Remstalgartenschau

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.1 Nutzungsänderung im Obergeschoss: Massagepraxis in Büro Baugrundstück: Beckengasse 11 Bauherrschaft: Otto Höfer, Schorndorf Bauvorhaben-Nr. 2019/093

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Urbach wurde die Nutzungsänderung im Obergeschoss des Gebäudes Beckengasse 11 für eine Massagepraxis baurechtlich genehmigt. Die Baurechtsbehörde hat nun festgestellt, dass ein Raum des Obergeschosses von einer Immobilienfirma genutzt wird und ein Nachtragsbaugesuch verlangt. Dieses liegt nun zur Einvernehmensentscheidung vor.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Die Gemeindeverwaltung hat keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Büronutzung nicht in die Umgebung einfügt und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GR Holzwarth fragt nach, wo die Schwierigkeit liege, ob der Raum nun als Büro oder als Massageraum genutzt werde und weshalb ein Nachtragsbaugesuch erforderlich ist.

Herr Koch antwortet, dass die Baurechtsbehörde eine verfahrenspflichtige Nutzungsänderung sieht.

GRin Jud erkundigt sich, ob bezüglich der Stellplätze was geändert werden muss.

Herr Koch antwortet, dies werde im Verfahren von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Nachtragsbaugesuch wegen Nutzungsänderung im Obergeschoss: Massagepraxis in Büro auf dem Grundstück Beckengasse 11 (F1St. 66/5 OU)

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.2

Erstellung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Carport und Stellplatz

Baugrundstück: In den Raisen 1

Bauherrschaft: Cengiz und Cemile Demirci, Urbach

Bauvorhaben-Nr. 2019/069

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Auf dem Grundstück In den Raisen 1 / Ecke Friedhofstraße wird ein nichtunterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Die Baugrenzenüberschreitungen nach Norden, Osten und Süden sowie durch Fahrradschuppen und Mülleimerstandort sind im Bebauungsplan für allgemein zulässig festgesetzt. Das Gebäude war ursprünglich mit Carport geplant, mittlerweile befindet sich stattdessen an der westlichen Grundstücksgrenze ein Technikraum und der nach der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatznachweis erfolgt durch 4 offene Stellplätze.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 222 Urbacher Mitte II wegen Überschreitung der auf 0,35 festgesetzten Grundflächenzahl um 9 %.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung wegen Überschreitung der GRZ zu erteilen, nachdem man schon öfters vergleichbare Fälle so entschieden hat.

GRin Bäuchle äußert ihre Bedenken, dass der Technische Ausschuss zustimme und das Landratsamt anders entscheide.

GR Nagel möchte wissen, wie er das verstehen soll.

Herr Koch sagt, dass das nicht generell so sei.

BMin Fehlren erinnert an die vorherigen Sitzungen und dass bei der auf 0,35 festgesetzten Grundflächenzahl Überschreitungen bis 10 % positiv entschieden werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und 4 offenen Stellplätzen - Deckblatt vom 28.11.2019 auf dem Grundstück In den Raisen 1 (FSt. 4574/1 OU) zu einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wegen Überschreitung der Grundflächenzahl um 9 %.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.3 Lagerplatz (Nachtragsbaugesuch) Baugrundstück: B 29, Remsweg Bauherrschaft: Thomas Wolff, Urbach Bauvorhaben-Nr. 2019/094

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Schon jahrelang befindet sich unter der Brücke der B 29 im Bereich Remsweg ein Lagerplatz für Fahrzeuge aller Art. Die Baurechtsbehörde stuft dies als einen baurechtlich genehmigungspflichtigen Lagerplatz ein und hat im April 2019 eine Beseitigungsanordnung angedroht und dann die Vorlage eines nachträglichen Antrags auf Baugenehmigung gefordert. Dieser liegt nun zur Einvernehmensentscheidung vor.

Das Bauvorhaben umfasst: - Abstellfläche für Fahrzeuge - Unterstand für Gabelstapler 1,80 m x 3 m - Bremsenprüfstand 5 m x 4 m - Restmüllcontainer

Planungsrechtliche Einordnung: Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die beantragte Nutzung ist zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügt.

Wertung durch die Gemeindeverwaltung: Die Umgebung ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Verkehrsanlagen. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass sich der Lagerplatz in die Umgebung einfügt und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GRin Jud hofft, dass das Gelände etwas geordneter wird.

GR Schlotz erkundigt sich, ob es Vereinbarungen zwischen Benutzer / Eigentümer gebe.

GR Spannaus fragt nach, ob Gefahr für das nahe Wasser bestehe.

BMin Fehlren verneint dies.

GRin Schön findet, da es bisher geduldet wurde, wäre es nicht richtig jetzt etwas Anderes zu sagen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Nachtragsbaugesuch wegen eines Lagerplatzes unter der B 29-Brücke am Remsweg (Grundstück 750 UU).

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.4 Scheunenabbruch, Anbau eines Dreifamilienhauses mit Stellplätzen Baugrundstück: Hegnauhof 9 Bauherrschaft: Sonja und Matthias Ziegler, Urbach Bauvorhabens-Nr. 2019/092

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Technische Ausschuss hat am 04.06.2019 die Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit dem Scheunenabbruch und Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Hegnauhof 9 beauftragt, mit der Baurechtsbehörde die planungsrechtliche Situation des Hegnauhofs zu klären und das Einvernehmen in Aussicht zu stellen, wenn sich die drei zusätzlichen Wohnungen nicht auf die planungsrechtliche Einstufung des Hegnauhofs auswirkt. Nachdem dies bestätigt wurde, konnte das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Nun liegt der Antrag auf Baugenehmigung vor. Die Scheune wird abgebrochen und ein Dreifamilienhaus wird an das bestehende Wohnhaus angebaut. Im Erdgeschoss sind Abstellflächen für Kraftfahrzeug, Fahrräder, Kinderwagen und der Technikraum geplant, im Obergeschoss zwei Wohnungen und in den beiden Dachgeschossen die dritte Wohnung. An der Nordseite über dem Stellplatz des Erdgeschosses sollen zwei 5 m x 4,11 m große Balkone und zwischen ihnen die Außentreppe errichtet werden. In die westliche Dachseite wird eine Loggia eingebaut, in die östliche eine Schleppgaube. Der Anbau erhält wie die bisherige Scheune ein 52° Satteldach, Trauf- und Firsthöhe entsprechen nunmehr dem angrenzenden Bestandsgebäude.

Das Vorhaben befindet sich Außenbereich außerhalb von Landschafts-, Naturschutz- oder FFH-Gebieten.

Die Gemeindeverwaltung sieht in der nun einheitlichen First- und Traufhöhe (bei der Voranfrage betrug der Versatz noch 1,30 m) eine gestalterische Aufwertung. Nachdem sonst keine Abweichungen gegenüber der Bauvoranfrage vorliegen, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GR Holzwarth erkundigt sich, ob genügend Stellplätze nachgewiesen seien.

Herr Koch bestätigt dies.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Scheunenabbruch, Anbau eines Dreifamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Hegnauhof 9 (Flurstück 3967 OU).

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.1

**Neubau eines Einfamilienhauses - Befreiung vom Verbot der Ein- und Ausfahrt
Baugrundstück: In den Raisen 16
Bauherrschaft: Heppeler Rossa Architekten, Kirchheim/Teck
Bauvorhaben-Nr.: 2020/003**

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 222 Urbacher Mitte II setzt an verschiedenen Stellen Ein- und Ausfahrtsverbote fest. Im Bereich des Grundstücks In den Raisen 16 sollte die Zufahrt von Südwesten her über den Nachbarschaftsplatz erfolgen und nicht aber an der süd-östlichen Gebäudeseite. Die Grundstückseigentümer fragen nun an, ob sie die Grundstückszufahrt von der Straße In den Raisen aus, also entgegen den Bebauungsplanfestsetzungen möglich ist. Somit könnte die südlich des Wohnhauses Garten angelegt und Carport und Stellplatz an die Nordseite gelegt werden.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 222 Urbacher Mitte II wegen Verstoßes gegen das Zufahrtsverbot.

Die Gemeindeverwaltung sieht die beantragte Befreiung positiv, da keine Baumstandorte und keine öffentlichen Stellplätze wegfallen und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GR Heckenlaible stellt die Frage, ob andere Grundstücksbesitzer auf die gleiche Idee kommen könnten.

Herr Koch antwortet, dass das immer individuell entschieden werden muss.

BMin Fehlren versteht die Anfrage der Architekten sehr gut.

GRin Jud stimmt ihr zu, sieht nur die Sorge eines Präzedenzfalls.

GR Schlotz begrüßt den Vorschlag und findet die Verkehrsführung so besser.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wegen Befreiung vom Verbot der Ein- und Ausfahrt beim Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück In den Raisen 16 (Flurstück 4567/1 OU).

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

**Tagesordnungspunkt 3
Bekanntgabe von Bauvorhaben in Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung**

Der Technische Ausschuss hat davon Kenntnis genommen.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 4.1 Auswirkungen Bauarbeiten Urbacher Mitte II

GR Nagel spricht den Lärm und die Erschütterungen durch Bauarbeiten im Gebiet Urbacher Mitte II an. Er sieht die Gefahr, dass durch die heftigen Erschütterungen Schäden entstehen können und bittet um Überwachung und Überprüfung.

BMin Fehlren erklärt, dass die Arbeiten gemacht werden dürfen und diese bei einer Beerdigung, wenn möglich, unterbrochen werden.

GR Holzwarth findet, dass ein Bestandsgutachten gut gewesen wäre.

GRin Jud würde ebenfalls eine Dokumentation befürworten, denn wenn ein Schaden in unmittelbarer Nähe entsteht, dieser durchaus zuordenbar sei.

GR Schlotz erläutert, dass immer die Gefahr von Beschädigungen bei schweren Maschinen mit 30 Tonnen bestehe und dies nicht gut für das Pflaster sei.

BMin Fehlren erinnert daran, dass im Vorfeld die Vor- und Nachteile der frühen Straßenanlegung diskutiert wurden.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 21.01.2020**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

**Tagesordnungspunkt 4.2
Hinweisschilder Remstalgartenschau**

GRin Jud bittet darum, die nicht mehr benötigten Hinweisschilder, die im Rahmen der Remstalgartenschau angebracht wurden, z.B. für den Skulpturenpfad, zu entfernen. Die Hinweisschilder seien auch viel zu klein bedruckt und dadurch schwer zu lesen.

Herr Koch sagt zu, Herrn Sommer um Überprüfung zu bitten.

BMin Fehrlen bittet alle Mitglieder darum ihr Fotos zu schicken, denen ein Standort auffällt, wo die Schilder entfernt werden können.