

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats

am 10.10.2017

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 18:55 Uhr

Beurkundung

Bürgermeister

Gemeinderäte

Schritfführer

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitzender

Bürgermeister Jörg Hetzinger

FW

GR Jörg Heckenlaible

GRin Ursula Jud

GR Dr. Konrad Scherer Vertretung für GR Ziegler

GR Rolf Wiedmaier

CDU

GRin Patricia Bäuchle

GR Roland Neher

SPD

GR Joachim Habik

GRin Anke Schön

GRÜNE

GR Burkhard Nagel

Schriftführer

Stellv. Amtsleiter Bau- Rolf Koch
amt

Verwaltung

Amtsleiter Bauamt Markus Baumeister

Abwesend

FW

GR Helmut Ziegler

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnung

- 1 Baugesuche
 - 1.1 Errichtung von Gabionen
Baugrundstück: Banrain 23
Bauherrschaft: Anne Kroker, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/055
 - 1.2 Wohnhausanbau im Dachgeschoss
Baugrundstück: Ledergasse 15/1
Bauherrschaft: Tino Grande, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/064
 - 1.3 Aufstellen eines Gerätehauses, Anlegen eines Stellplatzes, Heckenpflanzung
Baugrundstück: Schießgasse 67
Bauherrschaft: Elena und Nikolaus Kurdinow. Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/063
 - 1.4 Einbau einer Schleppgaube
Baugrundstück: Schillerstraße 36
Bauherrschaft: Inge und Michael Mattheis, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/062
- 2 Verschiedenes

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.1 Errichtung von Gabionen Baugrundstück: Banrain 23 Bauherrschaft: Anne Kroker, Urbach Bauvorhaben-Nr.: 2017/055

BM Hetzinger hält den Sachvortrag.

Auf dem Grundstück Banrain 23 sollen 6 Gabionenelemente aufgestellt werden. Die Höhen variieren zwischen 1,60 m und 1,80 m, die Elemente sind 2,20 m lang. Die Standorte befinden sich an der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 012 Banrain - Änderung, weil dort geregelt ist, dass Sichtschutzelemente bis zur Höhe von 1,80 m die Baugrenzen maximal um 3 m überschreiten dürfen.

Die Gemeindeverwaltung hat keine Bedenken gegen für die beantragten Sichtschutzelemente erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen für die Errichtung von Gabionen auf dem Grundstück Banrain 23 (FSt. 1035/6 OU) mit einer Höhe von bis zu 1,80 m und einer Überschreitung der Baugrenze von mehr als 3 m.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.2 Wohnhausanbau im Dachgeschoss Baugrundstück: Ledergasse 15/1 Bauherrschaft: Tino Grande, Urbach Bauvorhaben-Nr.: 2017/064

GR Nagel erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerraum Platz.

BM Hetzinger hält den Sachvortrag.

Im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses Ledergasse 15/1 soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Dazu ist ein aufgeständerter Anbau im Dachgeschoss geplant. Die Örtlichkeit wurde vor der Sitzung besichtigt. Der Anbau tritt um rund 3,50 m vor den nördlichen und den westlichen Hausgrund hervor. Er wird höhengleich an den Hauptfirst angeschlossen und erhält eine Dachneigung von 10°.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es ist baurechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügt.

BM Hetzinger berichtet, man habe die Örtlichkeit wurde vor der Sitzung besichtigt. Es sei kein ganz einfaches Bauvorhaben. Die Umgebung sei geprägt von Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Die Traufhöhen seien nirgends so hoch, wie bei dem geplanten Anbau. Die Aufständigung sei eher ungewöhnlich. Normalerweise verlange man, dass mit Anbauten ein Abstand zum First eingehalten werde. Man sehe das Bauvorhaben zwar vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht, müsse aber daran denken, dass man einen Präzedenzfall schafft. Würde sich das Bauvorhaben direkt an einer Straße befinden, täte man sich viel schwerer. Weil die Bewohnerin des Erdgeschosses schlecht zu Fuß sei, soll sich dort nichts ändern. Eine Aufstockung des gesamten Gebäudes werde wohl ein zu hohes Gebäude ergeben. Vor Ort habe man überlegt, ob man den Anbau mit Flachdach zulassen solle.

GRin Bäuchle erklärt, sie könne sich den Anbau ohne Abstand zum First nicht vorstellen. Man müsse schon einen Abstand ähnlich wie bei Dachgauben von 50 cm verlangen. Der Anbau solle eher wie eine Box mit Flachdach ins Hauptdach hineingeschoben werden und solle einen eigenen Charakter erhalten. Sie sollte sich auch farblich abheben.

GR Heckenlaible meint, die Proportionen würden nicht stimmen. Wenn man sich an die Regelungen der Dachaufbautensatzung anlehnt, ergebe dies nahezu ein Flachdach. Seiner Meinung nach solle der Anbau ein begrüntes Flachdach erhalten und evtl. ein zusätzliches Fenster.

GRin Jud findet, sie könne keinerlei Proportionalität erkennen.

GR Habik ist der Meinung, ein Flachdach könne schon passen.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

GRin Bäuchle verweist darauf, dass das Bauvorhaben ungünstig gezeichnet sei. So würden sie Stützen sehr hoch wirken, denn sie seien gezeichnet, als blieben sie bis zur Oberkante der Decke sichtbar. In der Realität seien sie aber ca. 20 cm kürzer.

BM Hetzinger dankt für die Wortbeiträge und formuliert als Beschluss, dass das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht einvernehmensfähig sei, sondern mit Flachdach geplant werden solle.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach beschließt zum Wohnhausanbau im Dachgeschoss auf dem Grundstück Ledergasse 15/1 (FSt. 732 OU): Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht einvernehmensfähig, weshalb das gemeindliche Einvernehmen versagt wird. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn der projektierte Anbau mit begrüntem Flachdach ausgeführt und wenn an der Nordseite zur Auflockerung ein weiteres Fenster eingebaut wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	9	
Nein-Stimmen:	0	
Enthaltungen:	0	
Befangenheit bei:	1	GR Nagel

An den weiteren Beratungen nimmt GR Nagel wieder teil.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.3

**Aufstellen eines Gerätehauses, Anlegen eines Stellplatzes, Heckenpflanzung
Baugrundstück: Schießgasse 67
Bauherrschaft: Elena und Nikolaus Kurdinow. Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/063**

BM Hetzinger hält den Sachvortrag.

Westlich der Doppelhaushälfte Schießgasse 67 sollen ein offener PKW-Stellplatz angelegt und ein 4 m x 2 m großes Gartengerätehaus aufgestellt werden. Außerdem soll entlang der Schießgasse eine Hecke gepflanzt werden, die auf der halben Strecke eine Höhe von 0,80 m erhalten soll, auf der anderen Hälfte von 2 m. Sie soll hier auch als Lärm- und Sichtschutz für den Garten und die Terrasse dienen.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 164 Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie-Änderung III wegen des Gerätehauses und des Stellplatzes außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche. Außerdem wird eine Ausnahme benötigt wegen Überschreitung der auf 80 cm begrenzten Einfriedungshöhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass beide Abweichungen vom Bebauungsplan zugelassen werden können, nachdem man vergleichbares bereits zugelassen hat. So wurde beispielsweise im Jahr 2014 beim Wohnhaus Neumühleweg 6/1, wo derselbe Bebauungsplan gilt, eine Hecke bis zur Höhe von 1,75 m erlaubt. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Stellplatz, dem Gerätehaus zuzustimmen und die Hecke bis zur Höhe von 1,75 m zuzulassen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Anlegen eines Stellplatzes und Aufstellen eines Gerätehauses auf dem Grundstück Schießgasse 67 (FSt. 836/3 Gemarkung Unterurbach) außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Der Stellplatz ist wasserdurchlässig anzulegen. Einer Ausnahme wegen der Pflanzung einer Hecke entlang der Schießgasse auf einer Länge von 9,80 m wird nur bis Höhe von 1,75 m zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.4 Einbau einer Schleppgaube Baugrundstück: Schillerstraße 36 Bauherrschaft: Inge und Michael Mattheis, Urbach Bauvorhaben-Nr.: 2017/062

BM Hetzinger hält den Sachvortrag.

In die südwestliche Dachseite des Wohngebäudes Schillerstraße 36 soll eine knapp 7 m breite Schleppgaube eingebaut werden. Sie ist mit einer Dachneigung von 7° geplant.

Das Vorhaben bedarf einer Ausnahme von den Festsetzungen der gemeindlichen Dachaufbautensatzung wegen Unterschreitung der Mindestdachneigung von 15° um 8°.

Nachdem in der Vergangenheit öfters ähnlichen Ausnahmen von der Dachaufbautensatzung zugestimmt wurde, ohne dass daraus ein städtebaulich unerträgliches Erscheinungsbild resultierte, wird vorgeschlagen, der 7° geneigten Gaube zuzustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach hat keine Einwände gegen eine Ausnahme von der Dachaufbautensatzung wegen Unterschreitung der Mindestdachneigung um 8° beim Einbau einer Schleppgaube auf dem Grundstück Schillerstraße 36 (FSt. 1960/4 UU).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017**

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

**Tagesordnungspunkt 2
Verschiedenes-**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keinen Verhandlungsbedarf.