

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats

am 12.02.2019

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Beurkundung

Bürgermeisterin

Gemeinderäte

Schriftführung

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitzende

Bürgermeisterin Martina Fehrlen

FW

GRin Monika Bruckmann Vertretung für GR Scherer

GR Jörg Heckenlaible

GRin Ursula Jud

GR Thomas Mihalek

CDU

GRin Patricia Bäuchle

GR Roland Neher

SPD

GR Joachim Habik

GRin Anke Schön

GRÜNE

GR Burkhard Nagel

Schriftführerin

Schriftführerin Kerstin Geiselhart-Deeß

Verwaltung

Amtsleiter Bauamt Rolf Koch

Abwesend

FW

GR Dr. Konrad Scherer

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnung

- 1 Bauanträge und Befreiungsanträge
 - 1.1 Wohnhausum- und -anbau, Carportneubau
Baugrundstück: Untere Seehalde 8
Bauherrschaft: Felix Weinschenk, Stuttgart
Bauvorhaben-Nr.: 2019/013
 - 1.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Baugrundstück: Teckweg 10
Bauherrschaft: Alina und Andreas Schlipf, Kernen
Bauvorhaben-Nr.: 2019/006
 - 1.3 Änderung der Dachgauben
Baugrundstück: Jahnstraße 35
Bauherrschaft: Tanja und Niko Bergmann, Schorndorf
Bauvorhabenummer: 2019/003
 - 1.4 Überdachung für einen Stellplatz
Baugrundstück: Bildackerstraße 25
Bauherrschaft: Wolfgang Daiss
Bauvorhabenummer: 2019/010
 - 1.5 Erstellung eines Gartenhauses
Baugrundstück: Barbarossaweg 8
Bauherrschaft: Nicole und Thomas Alves de Oliveira
Bauvorhabenummer: 2019/009
 - 1.6 Neubau einer Flachdachgarage
Baugrundstück: Grenzweg 6
Bauherrschaft: Timo Härer, Urbach
Bauvorhabenummer: 2019/007
 - 1.7 Anbringung einer unbeleuchteten Werbetafel als Rückseite einer genehmigten Anlage
Baugrundstück: Schorndorfer Straße 49
Bauherrschaft: DPW Deutsche Plakatwerbung GmbH Co. KG, Koblenz
Bauvorhaben-Nr.: 2019/004

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

- 2 Bauvoranfragen
 - 2.1 Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit 12 offenen Stellplätzen
Baugrundstück: Untere Seehalde 41
Bauherrschaft: Kurz Projektbau & Immobilien GmbH, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2019/012
 - 2.2 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage
Baugrundstück: Burgstraße 43
Bauherrschaft: W67Architekten, Stuttgart
Bauvorhaben-Nr.: 2019/011
 - 2.3 Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen, Carports und Stellplätzen
Baugrundstück: Gartenstraße 55
Bauherrschaft: Andrea Mandler-Henger und Klaus Henger, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2019/014
 - 2.4 Nutzungsänderung Werkstatt in Wohnraum, Schuppen in Garage und Anhebung Pultdach
Baugrundstück: Seestraße 26
Bauherrschaft: Jan Hägele, Plüderhausen
Bauvorhaben-Nr.: 2019/002
 - 2.5 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Baugrundstück: Seestraße, Flurstück-Nr. 852 und 853 Gewann Obere Wiesäcker
Bauherrschaft: Andreas Schlotz, Urbach
Bauvorhabenummer: 2019/008
- 3 Verschiedenes

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.1 Wohnhausum- und -anbau, Carportneubau Baugrundstück: Untere Seehalde 8 Bauherrschaft: Felix Weinschenk, Stuttgart Bauvorhaben-Nr.: 2019/013

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Technische Ausschuss hat am 20.11.2018 das gemeindliche Einvernehmen versagt zur Bauvoranfrage wegen Aufstockung des Wohnhauses Untere Seehalde 8. Nun liegt eine gänzlich neue Planung vor, die auf eine Aufstockung verzichtet und stattdessen einen rückwärtigen zweigeschossigen Anbau zum Inhalt hat.

Im Stauraumbereich vor der Garage wird ein begrünter Flachdachcarport mit einer Grundfläche von 3 m x 3,50 m errichtet. Über der Garage ist ein eingeschossiger 3,95 m x 5,70 m großer Anbau geplant, dessen Flachdach als Dachterrasse genutzt werden soll. An der Gebäuderückseite wird ein 5 m x 3,50 m großer Balkon angelegt, außerdem ein Anbau im Erd- und Obergeschoss mit einer Grundfläche von 5 m x 4,58 m.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des nicht qualifizierten Bebauungsplans Nr. 053 Innerer See wegen Errichtung eines Carports in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Gemeindeverwaltung stuft die vorliegende Planung positiv ein und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen hierzu zu erteilen. Für den Anbau über der Garage ist wegen des fehlenden Grenzabstandes eine Abstandsflächenbaulast erforderlich. Gegen den Carport im Vorgartenbereich bestehen keine Bedenken, sofern dieser ein begrüntes Flachdach erhält. Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen entsprechend zu erteilen.

GRin Bäuchle erkundigt sich, ob der Nachbar die Baulast übernimmt.

GRin Jud stellt fest, dass sie die gleiche Frage stellen wollte und erkundigt sich wie lang der Anbau auf der Rückseite werden soll.

Herr Koch antwortet, dass Gespräche mit den Nachbarn am Laufen sind und dass die Länge 5 Meter beträgt und sich innerhalb der bebaubaren Fläche befindet.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen Wohnhausum- und -anbau, Carportneubau auf dem Grundstück Untere Seehalde 8 (FSt. 90/1 OU). Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung für den Carport wegen des Standorts in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt. Der Carport ist nur mit Dachbegrünung zulässig.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Baugrundstück: Teckweg 10 Bauherrschaft: Alina und Andreas Schlipf, Kernen Bauvorhaben-Nr.: 2019/006

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Technische Ausschuss hat am 08.05.2018 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt beim Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Teckweg 10 zu Befreiungen wegen Überschreitung der Wandhöhe um 77 cm und wegen Geländeveränderungen um mehr als 80 cm. Bedenken bestanden wegen der Dachfarbe anthrazit statt rot bis braun.

Nun liegt ein Bauantrag vor, der der Bauvoranfrage entspricht: unterkellertes Einfamilienhaus mit 42° geneigtem Satteldach, Kniestock 75 cm, Traufhöhe 3,97 m und Firsthöhe 7,97 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Überdachte Terrasse an der Südseite, Zwerchgiebel an beiden Dachseiten.

Das Vorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 134 Krehenhalde III wegen Unterschreitung der Bezugshöhe mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe um 33 cm, Überschreitung der Wandhöhe um 77 cm, Überschreitung des Garagenbaufensters um 75 cm und wegen Abgrabungen von mehr als 80 cm. Außerdem sind Ausnahmen erforderlich wegen der Dachfarbe schiefergrau statt rot bis braun und wegen Überschreitung der maximalen Zwerchgiebelbreite an der Südseite um 65 cm.

Die Gemeindeverwaltung ist wie bei der Bauvoranfrage der Auffassung, dass das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen erteilt werden kann und dass gegen die Ausnahmen nichts einzuwenden ist. Die Dachfarbe schiefergrau wird allerdings weiterhin kritisch gesehen und es wird vorgeschlagen, eine rote bis braune Dachfarbe zu verlangen.

GRin Bäuchle stellt die Frage, ob sich durch die Erhöhung auch die Wandhöhe erhöhen würde und bittet darum noch folgenden Satz in den Beschluss mitaufzunehmen: Das Untergeschoss darf kein Vollgeschoss darstellen.

Herr Koch bestätigt die Aussage und dass dieser Satz aufgenommen werde.

GR Mihalek erkundigt sich, ob es schon früher Anfragen wegen der Ziegelfarbe gab.

GRin Schön sieht das Thema als unkritisch an, da Photovoltaik ebenfalls grau sei.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Teckweg 10 (FSt. 4700/11 OU) zu folgenden Befreiungen:

- Unterschreitung der Bezugshöhe mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe um 33 cm
- Überschreitung der Wandhöhe um 77 cm
- Überschreitung des Garagenbaufensters um 75 cm
- Abgrabungen von mehr als 80 cm.

Gegen eine Ausnahme von der Dachaufbautensatzung wegen Überschreitung der maximalen Zwerchgiebelbreite an der Südseite um 65 cm bestehen keine Bedenken.

Nicht zugestimmt wird einer Ausnahme wegen der Dachfarbe schiefergrau statt rot bis braun. Das Untergeschoss darf kein Vollgeschoss darstellen.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.3 Änderung der Dachgauben Baugrundstück: Jahnstraße 35 Bauherrschaft: Tanja und Niko Bergmann, Schorndorf Bauvorhabenummer: 2019/003

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Auf beiden Dachseiten des Wohnhauses Jahnstraße 35 befinden sich Schleppegauben. Diese sollen um 66 cm erhöht werden. Die Dachneigung beträgt künftig 25°, die Ansichtshöhe 1,50 m. Die Gaubenbreite bleibt unverändert. Die Festsetzungen der gemeindlichen Dachaufbautensatzung sind eingehalten. An der Gebäudesüdseite wird eine Außentreppe angebaut, die vom Erdgeschoss in den Garten führt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 026 Espach. Für die Außentreppe in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Die Gemeindeverwaltung hat gegen die höheren Gauben und die Befreiung wegen der Außentreppe in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche keine Bedenken und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Dachgauben auf dem Grundstück Jahnstraße 35 (FSt. 4527 OU). Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wegen der Außentreppe in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.4 Überdachung für einen Stellplatz Baugrundstück: Bildackerstraße 25 Bauherrschaft: Wolfgang Daiss Bauvorhabenummer: 2019/010

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Im Bereich des Stauraums vor der Garage Bildackerstraße 25 soll ein 4,40 m x 3,40 m großer Carport errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans Nr. 11 "Auf dem Urbach" und bedarf einer Befreiung von dessen Festsetzungen wegen des Carportstandorts außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Nachdem schon öfters im Gemeindegebiet Carports in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen wurden und nachdem sich auf dem Grundstück Bildackerstraße 17 ein genehmigter Carport befindet, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Allerdings ist der Carport zu begrünen und auf Seitenwände ist zu verzichten.

BMin Fehlren bittet in diesem Zusammenhang darum, dass die Verwaltung künftig solche Anfragen alleine entscheiden dürfen und dass eine entsprechende Satzung erarbeitet werden soll.

GRin Jud erklärt ihr Einverständnis.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen bei der Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Bildackerstraße 25 (FSt. 4502 OU) zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen des Standorts außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche. Der Carport ist zu begrünen und Seitenwände sind nicht zulässig.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.5 Erstellung eines Gartenhauses Baugrundstück: Barbarossaweg 8 Bauherrschaft: Nicole und Thomas Alves de Oliveira Bauvorhabenummer: 2019/009

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Barbarossaweg 8 soll ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von 3 m x 4 m aufgestellt werden. Es hält zu den beiden Nachbargrenzen einen Abstand von 50 cm ein. Es erhält ein Flachdach. Ein Teilbereich wird als geschlossenes Gebäude genutzt, ein Teil als überdachte Holzlagerfläche.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans Nr. 011 Auf dem Urbach und bedarf einer Befreiung von dessen Festsetzungen wegen des Standorts vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Gemeindeverwaltung sieht den beantragten Standort als unproblematisch an und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GRin Jud sagt, dass Gartenhäuser hier auch früher schon genehmigt wurden.

Herr Koch erklärt, dass es in den Ausschuss müsse, da dies nicht in den alten Plänen enthalten sei.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen bei Erstellung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Barbarossaweg 8 (FSt. 4475 OU) zu einer Befreiung vom Bebauungsplan wegen des Standorts vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.6 Neubau einer Flachdachgarage Baugrundstück: Grenzweg 6 Bauherrschaft: Timo Härer, Urbach Bauvorhabenummer: 2019/007

GRin Bäuchle ist als Schwester des Eigentümers eines angrenzenden Grundstückes befangen und nimmt im Zuhörerbereich Platz.

Herr Koch hält den Sachvortrag.

An der nördlichen Grenze des Grundstücks Grenzweg 6 soll eine 8 m x 2,95 m große Flachdachgarage errichtet werden. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5 m.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 220 Grenzweg wegen des Standorts vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Gemeindeverwaltung hat keine Einwände gegen die Garage am beantragten Standort. Allerdings ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese nur mit begrüntem Flachdach zulässig ist. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur Befreiung außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zu erteilen.

GRin Jud erkundigt sich nach dem Fußweg und ob die Einfahrt schwierig sei.

Herr Koch sieht das unproblematisch.

GRin Jud antwortet, dass sie darauf hinweisen wollte.

BMin Fehlren sieht es ebenfalls unproblematisch.

GR Neher erkundigt sich, ob hier 5 Meter richtig seien oder 5,50 Meter Abstand.

Herr Koch antwortet, dass ein keinen Mindestabstand gibt, da sich vor der Garage kein notwendiger Stellplatz befindet.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen beim Neubau einer Flachdachgarage auf dem Grundstück Grenzweg 6 (FSt. 444 UU) zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen des Standorts vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche. Die Garage ist laut Bebauungsplan nur mit begrüntem Dach zulässig.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	1 (GRin Bäuchle)

GRin Bäuchle nimmt wieder am Sitzungstisch Platz.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 1.7

Anbringung einer unbeleuchteten Werbetafel als Rückseite einer genehmigten Anlage

Baugrundstück: Schorndorfer Straße 49

Bauherrschaft: DPW Deutsche Plakatwerbung GmbH Co. KG, Koblenz

Bauvorhaben-Nr.: 2019/004

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Der Technische Ausschuss hat am 06.12.2016 das gemeindliche Einvernehmen versagt zu einer Ausnahme vom Bebauungsplan wegen Unterschreitung des Mindestabstands von 15 m von der Kreisstraße für eine Werbetafel an der Ausfahrt der Tankstelle Schorndorfer Straße 49. Das Baurechtsamt hat dann erklärt, dass hier keine Einvernehmensentscheidung notwendig gewesen wäre und hat die Werbetafel genehmigt. Nun liegt ein Antrag auf Baugenehmigung für die zweite Seite dieser Tafel vor.

Das Vorhaben bedarf einer Ausnahme von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 187 Gewerbegebiet Mitte - Änderung IV wegen Unterschreitung des Mindestabstands von Werbeanlagen von der Kreisstraße; die Gemeinde kann hier lediglich eine Stellungnahme abgeben.

Die Gemeindeverwaltung sieht den Standort immer noch kritisch. Uns ist bekannt, dass es immer wieder gefährliche Situationen gibt, weil ausfahrende Fahrzeuge ortsauwärtsfahrende Radler*innen viel zu spät sehen. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, eine ablehnende Stellungnahme abzugeben.

BMin Fehlren erinnert daran, dass die Gemeinde das Einvernehmen versagt hatte und das Landratsamt die Erlaubnis erteilt hat. Sie werde dem Landratsamt bei einem Ortstermin die Problematik erläutern, da sie die Genehmigung des Landratsamts nicht verstehe.

GRin Jud und GR Nagel teilen jeweils für ihre Fraktion mit, dass sie gegen die Genehmigung sind.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach nimmt den Antrag auf Baugenehmigung für das Bauvorhaben Anbringung einer unbeleuchteten Werbetafel als Rückseite einer genehmigten Anlage auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 49 (F1St. 498/3 UU) zur Kenntnis. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, eine ablehnende Stellungnahme abzugeben und auf die Gefährdung für ortsauwärtsfahrende Radler*innen hinzuweisen, weil diese vom aus der Tankstelle ausfahrenden Verkehre viel zu spät gesehen werden.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.1

Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit 12 offenen Stellplätzen

Baugrundstück: Untere Seehalde 41

Bauherrschaft: Kurz Projektbau & Immobilien GmbH, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2019/012

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Das Wohnhaus Untere Seehalde 41 soll abgebrochen werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob ein Achtfamilienhaus mit 12 offenen Stellplätzen entlang der Straße genehmigungsfähig ist. Die vorgelegte Planung beinhaltet einen an der Straße gut 25 m langen Baukörper mit einer Traufhöhe von 7,26 m und einem 40° geneigten Satteldach. Aufgrund unterschiedlicher Gebäudetiefen ergeben sich Firsthöhen von 9,80 m bis 11 m. Ungefähr in Gebäudemitte werden in einem dreigeschossigen Flachdachbaukörper Aufzug und Treppenhaus untergebracht. Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils 3 Wohnungen geplant, im Dachgeschoss zwei. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch entlang der Unteren Seehalde angelegt.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 085 Neuaufstellung Seehalde wegen Baugrenzenüberschreitungen um ca. 4 m, abweichender Dachneigung (40° statt 30° – 35°; außerdem wegen Stellplätzen vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Gemeindeverwaltung sieht ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Untere Seehalde 41 als grundsätzlich einvernehmensfähig an, die vorgelegte Planung sollte aber überarbeitet werden:

- Gliederung der straßenseitigen Fassade einschließlich Dach. Der geplante Baukörper wirkt sehr massiv

- 12 Stellplätze entlang der Unteren Seehalde werden abgelehnt. Es sollte geprüft werden, ob diese überwiegend im Untergeschoss angeordnet werden können.

Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist. Es wird vorgeschlagen, die Bauvoranfrage zur Kenntnis zu nehmen und die Einvernehmensentscheidung zurückzustellen.

BMin Fehlren erklärt, dass sie hier für eine Überarbeitung des Entwurfs sei.

GR Nagel bittet darum die nahegelegene Bushaltestelle zu beachten und den Hinweis auf die Bushaltestelle auch im Beschluss mitaufzunehmen.

Herr Koch sagt dies zu.

GR Habik erklärt, dass die so geplanten 12 Stellplätze für ihn ein K.-o.-Kriterium darstellen.

GRin Jud findet die Stellplätze und die verschiedenen Dachformen nicht gelungen.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach nimmt die Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit 12 offenen Stellplätzen zu Kenntnis. Die Einvernehmensentscheidung wird zurückgestellt. Die Planung ist zu überarbeiten, so dass die straßenseitige Fassade und das Dach gegliedert werden und es ist zu prüfen, ob die Stellplätze überwiegend im Untergeschoss angeordnet werden können. Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist. Auf die Bushaltestelle Seehalde ist Rücksicht zu nehmen.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.2 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage Baugrundstück: Burgstraße 43 Bauherrschaft: W67Architekten, Stuttgart Bauvorhaben-Nr.: 2019/011

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Burgstraße 43 ein Zweifamilienhaus errichtet werden könnte. Die Gebäudegrundfläche beträgt 8 m x 13 m, an der Ostseite ist eine Doppelgarage geplant. Das Gebäude soll giebelständig zur Burgstraße errichtet werden mit einer Traufhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 10,25 m. Wegen des schrägen Verlaufs der östlichen Grundstücksgrenze soll das Gebäude soweit zur Burgstraße hin gerückt werden, wie das Gebäude Burgstraße 39. Der Stauraum vor der Garage ist 5 m tief.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des nicht qualifizierten Bebauungsplans Nr. 053 Innerer See wegen Baugrenzenüberschreitungen mit dem Wohnhaus um 1,70 m nach Süden und um bis zu 2,30 m nach Osten. Die Garage würde vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche stehen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist die geplante Bebauung grundsätzlich vorstellbar, allerdings erscheint das Gebäude recht hoch. Nach unserer Auffassung ist die Traufhöhe zu reduzieren. Das geplante Gebäude kann soweit nach Süden verschoben werden, wie das Wohnhaus Burgstraße 39, wo allerdings die Baugrenze nach Süden springt. Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach beschließt zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Burgstraße 43 (F1St. 88/1 OU): Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.3

Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen, Carports und Stellplätzen

Baugrundstück: Gartenstraße 55

Bauherrschaft: Andrea Mandler-Henger und Klaus Henger, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2019/014

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage ist zu prüfen, ob der Neubau eines Fünffamilienhauses auf dem Grundstück Gartenstraße 55 möglich ist. Das traufständig zur Gartenstraße stehende Gebäude hätte eine Grundfläche von 16 m x 13 m, eine Traufhöhe von 6,82 m und eine Firsthöhe von 12,27 m; außerdem ein 40° geneigtes Satteldach mit einem 70 cm hohen Kniestock. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden 5 offene Stellplätze und 3 Carports angelegt, dahinter zwei Garagen.

Das Vorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 011 Auf dem Urbach wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 4 m, sowie wegen Carports und Stellplätzen vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Gemeindeverwaltung schätzt die geplanten Gebäude hinsichtlich der Traufhöhe für einvernehmensfähig ein, vielleicht könnte die Firsthöhe noch reduziert werden. Insgesamt gesehen wirkt der Baukörper wuchtig. Die Fassade sollte gegliedert werden. Die Carports sind ins Grundstück hineinzuschieben, dass ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 50 cm eingehalten werden kann. Carports und Garagen sind nur mit begrüntem Dächern zulässig. Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist.

GRin Bäuche sagt, dass sie sich schwer tue mit den geplanten Stellplätzen. Dies könne sie sich so nicht vorstellen und empfiehlt, die Parkierung anders zu planen, auch wegen des vielen Verkehrs in der Straße.

GRin Jud spricht sich für einen zweiten Entwurf aus. Mit Arzt und Apotheke herrsche viel Verkehr und sie empfindet die Dachfläche als sehr groß.

GRin Bäuchle erkundigt sich, was direkt unter dem Dach geplant sei.

BMin Fehlren antwortet, dass es sich um eine Bühne handelt.

GRin Bäuchle erklärt, dass sie das höhenmäßig nicht passend findet.

GR Nagel führt aus, dass er die geplanten Stellplätze ebenfalls kritisch sieht und bittet darum, wenn möglich, eine Begrünung vorzugeben.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Herr Koch erklärt, dass dies möglich ist, ebenfalls werde aufgenommen, dass die Stellplätze neu geplant werden sollen.

GR Habik sagt, dass er eine Gefahr beim Ausparken sieht und erkundigt sich nach dem geplanten Standort der Mülltonnen. Er empfindet die Planung als zu dicht und zu überbaut.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Gartenstraße 55 (FSt. 4469/ 1 OU) wie folgt in Aussicht: Die straßenseitige Fassade ist zu gliedern, eine Reduzierung der Firsthöhe wird empfohlen. Der Abstand zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist auf mindestens 50 cm zu vergrößern. Carports und Garagen sind nur mit begrünten Dächern zulässig.

Die Stellplatzanordnung an der Gartenstraße im beantragten Umfang wird abgelehnt und ist um Baumstandorte zu ergänzen.

Die Bauherrschaft soll mit der Baurechtsbehörde klären, ob das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist.

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 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.4

Nutzungsänderung Werkstatt in Wohnraum, Schuppen in Garage und Anhebung Pultdach

Baugrundstück: Seestraße 26

Bauherrschaft: Jan Hägele, Plüderhausen

Bauvorhaben-Nr.: 2019/002

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Mit einem Antrag auf Bauvorbescheid soll die Genehmigungsfähigkeit abgefragt werden der Änderung der Nutzung von Werkstatt und Hobbyraum im rückwärtigen Bereich des Anwesens Seestraße 26 in Wohnen. Außerdem soll zum Einbau eines Treppenhauses in einem Teilbereich ein Pultdach auf einer Breite von ca. 4 m um ca. 1 m angehoben werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im Außenbereich.

Die Gemeindeverwaltung sieht die geplante Nutzungsänderung und die baulichen Änderungen nicht als kritisch an und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Die Baurechtsbehörde wird im weiteren Verfahren die Genehmigungsfähigkeit prüfen.

Es wird vorgeschlagen, die Gemeindeverwaltung zu bevollmächtigen, das gemeindliche Einvernehmen zum endgültigen Bauantrag zu erteilen, sofern dieser nicht wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht.

GR Nagel erklärt, dass er diesen Punkt für diskussionswürdig empfindet, da hier ein Exempel statuiert werde, wie die Verwaltung solche Anfragen umgehen solle. Es gehe um die Frage der Gesamtentwicklung von Urbach.

BMin Fehlren weist darauf hin, dass es hier bereits Wohnbebauung gibt und es dadurch nicht versagt werden könne.

Herr Koch ergänzt, dass es schon beiderseits Wohnbebauung gebe und es dadurch verträglich sei.

GR Nagel antwortet, dass er dies kritisch sehe.

BMin Fehlren antwortet, dass da bereits gewohnt werde, es gehe um eine Wohnraumerweiterung.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung Werkstatt in Wohnraum, Schuppen in Garage und Anhebung Pultdach auf dem Grundstück Seestraße 26 (Flurstück 869 und 871 UU) in Aussicht.

Die Gemeindeverwaltung wird bevollmächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zum endgültigen Bauantrag zu erteilen, sofern dieser nicht wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen.

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

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehlren
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Tagesordnungspunkt 2.5
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Baugrundstück: Seestraße, Flurstück-Nr. 852 und 853
Gewann Obere Wiesäcker
Bauherrschaft: Andreas Schlotz, Urbach
Bauvorhabenummer: 2019/008

Herr Koch hält den Sachvortrag.

Dem Bürgermeisteramt wurde eine Anfrage vorgelegt, auf den gemeindeeigenen an der Seestraße gelegenen Flurstücken 853 und 852 UU Gewann Obere Wiesäcker eine landwirtschaftliche Maschinenhalle zu errichten. Ihre Grundfläche beträgt 10 m x 20 m, sie erhält ein 10° geneigtes Pultdach. Als Nutzungszweck ist angegeben: Unterstellen und reparieren landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen.

Das Vorhaben befindet sich wie der vorangegangene Tagesordnungspunkt im Außenbereich.

Die Gemeindeverwaltung sieht eine Bebauung dieser Grundstücke grundsätzlich als vorstellbar an. Der Bauherrschaft wird empfohlen, beim Baurechtsamt zu klären, ob eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch erforderlich ist und sich ggf. beim Landwirtschaftsamt zu informieren, ob diese vorliegt. Es wird vorgeschlagen, die Bauvoranfrage vorerst zur Kenntnis zu nehmen und die Einvernehmensentscheidung zurückzustellen.

GR Neher erkundigt sich, wie einer auf einer Fläche bauen möchte, die nicht ihm, sondern der Gemeinde gehöre.

Herr Koch erklärt, dass eine Baugenehmigung für ein fremdes Grundstück rechtlich möglich ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach nimmt die Bauvoranfrage zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf den an der Seestraße gelegenen Grundstücken Flurstück Nr. 852 und 853 UU im Gewann Obere Wiesäcker zur Kenntnis. Die Einvernehmensentscheidung wird zurückgestellt, bis die Bauherrschaft mit der Baurechtsbehörde geklärt hat, ob eine Privilegierung des Vorhabens im Sinne von § 35 Baugesetzbuch Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist. Gegebenenfalls ist die Privilegierung mit dem Landwirtschaftsamt zu klären.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019**

Vorsitzende: Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Schriftführung: Kerstin Geiselhart-Deeß

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

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