

**Beschlussvorlage**

	Ö	NÖ
GR	19.11.2019	

<b>Drucksache:</b>	<b>63/2019</b>
Amt:	Bauverwaltungsamt
Bearbeiter:	Herr Siedle
Datum:	08.11..2019

• **Tagesordnungspunkt:**

**Baugesuche**

• **Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Beschlussvorschläge wird auf die jeweiligen Ausführungen zu den einzelnen Baugesuchen unter Sachdarstellung verwiesen

• **Sachdarstellung**

a. **Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in ein Hackschnitzellager sowie Neubau einer Lagergarage, Flst. 120/1, Gewinn Stock**

Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf Flst. 120/1 soll in ein Hackschnitzellager umgenutzt werden. Das Gebäude selbst wird nicht verändert. Des Weiteren soll eine Lagergarage (6 m x 2,60 m) errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn der Bauherr nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Kreisbaumeisterstelle kann der Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes mit entsprechenden Auflagen zugestimmt werden.

Die Einwendungsfrist des Angrenzers endet am 16.11.2019.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

**b. Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft (Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen), Flst. 750/44, In der Breite 26**

In der Breite 26 soll eine Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen sowie eine Garage errichtet werden. Folgende Eckdaten hat die Unterkunft:

- 6,71 m x 26,98 m
- Pultdach Dachneigung 6°
- Traufhöhe 6,12 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Breite-Nord“ vom 09.01.2009 liegen vor:

- Wohnen ist im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen. Jedoch kann nach Aussage des Sachgebiets Baurecht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 und § 246 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO, auch i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Bebauungsplan lässt Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zu.
- Die Garage ragt geringfügig über das Baufenster hinaus (2,5 m<sup>2</sup>).
- Es ist keine Dachbegrünung des flachen Pultdaches geplant (6° Dachneigung).

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 14.11.2019.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

**c. Neubau einer Garage, 1. veränderte Ausführung, Flst. 475/8, Lindacher Straße 26**

Dieses Baugesuch wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.10.2019 behandelt und das Einvernehmen versagt. Es war geplant, an der Nordwestecke des Grundstücks eine Garage parallel zur Fahrbahn zu errichten. Das Einvernehmen wurde versagt, da Einwendungen des direkten Angrenzers vorlagen. Durch die geplante Garage wäre das Sichtfeld für das Ausfahren der Garage des Angrenzers eingeschränkt.

Nun liegt eine veränderte Ausführung vor. Die Garage soll schräg zum Gehweg errichtet werden. Auf der Westseite beträgt der Abstand zum Gehweg 2 m. Der Abstand wird dann immer geringer bis auf 30 cm.

Folgende Eckdaten hat die Garage:

- 7,00 m x 3,00 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Talblick 1. Änderung“ vom 16.10.2015 liegen vor:

- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Für Garagen und Carports ist bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der Abstand von 1,50 m wird nicht auf der ganzen Länge eingehalten.
- Die zulässige Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen ist um ca. 13 m<sup>2</sup> überschritten
- Auf der geplanten Garagenfläche besteht ein Pflanzgebot für einen Laubbaum. Dieser muss an anderer Stelle des Grundstücks nachgewiesen werden.

Die Zustimmungserklärungen der Angrenzer liegen vor.

Der Gemeinderat sollte über das Einvernehmen entscheiden.

**d. Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport, Flst. 220/3, Uhlandstr. 17**

In der Uhlandstr. 17 ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport geplant. Folgende Eckdaten hat das Wohnhaus:

- 14,40 m/10,60 m x 11,20 m
- Dachneigung Nord 18°, Süd 25°
- Firsthöhe 7,91 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Költrain Ost, 1. Änderung“ vom 24.11.1972 liegen vor:

- Traufhöhe, von bestehender Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne 3,50 m zugelassen, hier 3,60 m (nach Süden zur Uhlandstraße) und 5,58 m (nach Norden zum Siedlungsweg).
- Die unüberbaubare Grundstücksfläche soll mit ca. 8 m<sup>2</sup> durch das Wohnhaus und ca. 6 m<sup>2</sup> durch den Carport in Anspruch genommen werden.
- Es sind zwei Vollgeschosse statt einem Vollgeschoss geplant.

Gründe der Bauherren für die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Traufhöhenüberschreitung, da das Haus nach den neuesten energetischen Standards errichtet werden soll. Diese erfordern eine sehr gute Dämmung, was wiederum Einfluss auf die Gesamtstärke von Bodenplatte, Decken und Dach hat.
- Es wird Wohnraum für drei Kinder und ein Büro benötigt. Es wird kein Keller errichtet.

Die Kreisbaumeisterstelle würde zu den Befreiungen zustimmen, da sich das Bauvorhaben einfügen würde. Die Zustimmungserklärungen der Angrenzer sollen bis zur Sitzung vorliegen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen, sofern keine begründeten Einwendungen eingehen.

Mutlangen, 08.11.2019

Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin

**Anlagen: Diverse Lagepläne**

**Ausgefertigt:**

Mutlangen, 08.11.2019

---

Wolfgang Siedle  
Bauverwaltungsamt