

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Donnerstag, 16. September 2021

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Ort: MutlangerForum, Großes Vereinszimmer,
Hornbergstraße 17

Anwesend: Bürgermeisterin Eßwein und 5 Gemeinderäte
Julia Windschüttl
Alexander Dauser
Klaus Vogel
Birgitta Kleinschmidt
Jens Mayer

Abwesend: Felix Fauser

Sonstige:

Teilnehmer: Wolfgang Siedle, Bauverwaltungs- und Ordnungsamt
Volker Grahn, Technisches Bauamt

Schriftführer: Wolfgang Siedle

Pressevertreter:

Beratungspunkte der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom Donnerstag 16. September 2021

1 Baugesuche

TA-DS 18/2021

- a. Errichtung Geräteschuppen, Flst. 260/4, Buchenstr. 11
- b. Dachaufstockung und Sanierung des OG sowie Ausbau Dachspitz, Flst. 17/1, Brunnengasse 2/3
- c. Einbau eines Pellet-Erdtanks, Flst. 209/2, Mozartstr. 9
- d. Neubau von 3 (bisher 4) Reihenhäusern mit Carport und Garagen, 1. veränderte Ausführung, Flst. 1558/2, Gartenstr. 20 – 20/2
- e. Bauvoranfrage: Erweiterung Produktion und Verwaltung, Flst. 377/2 + 377/3, Bergstr. 16 + 18
- f. Bauvoranfrage: Aufstockung Wohngebäude, Anbau Garage, Neubau Carport, Flst. 369, Bergstr. 6
- g. Errichtung Stützmauer, Kornblumenweg 3 (Nachtrag)

2 Bekanntgaben und Verschiedenes

Zur Beurkundung:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Gemeinderätin Kleinschmidt:

Gemeinderat Dr. Mayer :

Gemeinderat Dauser:

Gemeinderat Vogel:

Gemeinderätin Windschüttl:

BMin Eßwein begrüßt die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

§ 1 Baugesuche

BMin Eßwein führt ins Thema ein und übergibt das Wort an Herrn Siedle, der die Baugesuche anhand einer Präsentation vorstellt.

a. Errichtung Geräteschuppen, Flst. 260/4, Buchenstr. 11

Auf der Südseite des Grundstücks Buchenstr. 11 soll ein Geräteschuppen errichtet werden.

Folgende Eckdaten hat der Geräteschuppen:

- 4,50 m x 2,50 m
- Pultdach
- Firsthöhe 2,20 m
- Abstand 0,70 m zu Grundstück Flst. 249 (Privatweg)

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Költrain-Ost 1. Änderung“ vom 24.11.72 liegt vor:

- Der Geräteschuppen liegt komplett im Bauverbot.

Folgende Einwendung einer Miteigentümerin von Flst. 249 und Buchenstr. 17 ist eingegangen:

- Aufgrund der Nähe zur Grenze habe ich Bedenken. Es ist möglich, dass es wie einen Tunneleffekt verursacht und dass der Weg immer dunkel und feucht bleibt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen erteilt für Gebäude im Bauverbot:

- Umlandstr. 17: Wohnhaus mit 8 m² im Bauverbot, Garage mit 6 m² im Bauverbot
- Birkenstr. 14: Geräteschuppen mit 10 m² im Bauverbot
- Eichendorffstr. 8: Wohnhaus mit 19 m², Terrassenüberdachung mit 25 m² und Carport mit 36 m² im Bauverbot

Beschluss:

Das Gremium erteilt bei einer Enthaltung das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

b. Dachaufstockung und Sanierung des OG sowie Ausbau Dachspitz, Flst. 17/1, Brunnengasse 2/3

In der Brunnengasse 2/3 soll der westliche Teil des Wohnhauses aufgestockt werden. Das Satteldach auf der westlichen Seite wird zurückgebaut und durch die Aufstockung entsteht ein Flachdach. Das Dach wird als Dachterrasse genutzt. Die östliche Gebäudeseite wird saniert und es gibt räumliche Veränderungen. Auf der Südseite ist im OG ein Balkon geplant.

Folgende Eckdaten entstehen durch die Aufstockung der westlichen Gebäudeseite:

- Flachdach
- Höhe 6,55 m (bisher hatte das Satteldach eine Firsthöhe von 6,10 m)

Einwendungen sind keine eingegangen.

Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Somit gilt § 34 BauGB, wonach sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen muss.

Im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze fragt GR Vogel, was passiert, wenn im südlichen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus gebaut werden würde. Herr Siedle erläutert hierzu, dass bei einem Wegfall von Stellplätzen durch das Bauvorhaben die für beide Gebäude erforderlichen Stellplätze neu nachgewiesen werden müssen.

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

c. Einbau eines Pellet-Erdtanks, Flst. 209/2, Mozartstr. 9

In der Mozartstr. 9 soll auf der Westseite unterirdisch ein Pellet-Erdtank errichtet werden mit einem Volumen von 6,5 m³.

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Kleine Mittelwiesen-Lange Äcker“ vom 16.03.1959 liegt vor:

- Der Pellet-Erdtank liegt im Bauverbot.

Alle Angrenzer haben zu dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

d. Neubau von 3 (bisher 4) Reihenhäusern mit Carport und Garagen, 1. veränderte Ausführung, Flst. 1558/2, Gartenstr. 20 – 20/2

Für dieses Baugesuch wurde das Einvernehmen in der Sitzung am 23.06.2021 versagt. Grund dafür war die zu massive Bebauung. Geplant waren ursprünglich 4 Reihenhäuser mit Carports und Garagen.

In der Sitzung am 15.07.2021 wurde eine geänderte Planung vorgestellt. Für diese veränderte Ausführung wurden nun Deckblätter eingereicht, da das Einvernehmen in Aussicht gestellt wurde.

Das Objekt wurde von 4 auf 3 Wohneinheiten reduziert. Die Planung enthält nun insgesamt nur noch 3 Wohneinheiten. Die Teilung wurde wieder vertikal vorgenommen, damit jede Wohneinheit die gleichgroße Wohnfläche erhält und von den Grünzonen im EG mit jeweiligem Garten profitiert. Es sind 2 Garagen, 1 Carport und 3 Stellplätze geplant.

Zu den linken und rechten Nachbarschaftsgrenzen Gartenstraße 18 und Gartenstraße 22 wurden durch die Umplanung der Garagen von den Grenzen weg „grüne Grenzzonen zu den Nachbarn“ geschaffen.

Die Dächer wurden von Pult- auf Satteldach umgeplant mit 30° Dachneigung.

Die Firsthöhe beträgt 9,98 m und die Traufhöhe 6,74 m.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 22.09.2021

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

e. Bauvoranfrage: Erweiterung Produktion und Verwaltung, Flst. 377/2 + 377/3, Bergstr. 16 + 18

In der TA-Sitzung am 15.07.2021 wurde das Einvernehmen zur Fristwahrung versagt, da die Einwendungsfrist eines Angrenzers noch lief.

In der Bergstr. 16 + 18 soll das bestehende Wohnhaus und Verwaltungsgebäude abgebrochen werden. An deren Stelle ist der Neubau eines Gebäudes für die Produktion und Verwaltung vorgesehen. Ein der Bergstraße zugewandter Gebäudeteil sieht drei Vollgeschosse vor.

Im Dachgeschoss ist ein Raum für Mitarbeiter, sowie ein kleines Einzimmerappartement für Kunden und Gäste geplant. Der Gebäudeteil für Produktion und Lager ist eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von 5,60 m. Das im Norden des Grundstücks bestehende Gebäude wird umgebaut.

Von der Bergstraße aus gesehen ist das Gebäude in der Grundstücksmitte am höchsten und wird in Stufen nach Norden, Süden und Westen niedriger.

Folgende Eckdaten hat die Erweiterung:

- Flachdach
- Das Verwaltungsgebäude soll eine Gesamthöhe von insgesamt 14 m haben. Die Höhe des letzten Vollgeschosses beträgt 11,10 m.
- Der eingeschossige Gebäudeteil für Lager und Produktion ist 5,60 m hoch.

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Greutäcker“ vom 10.12.1981 liegen vor:

- festgesetzt max. 2 Vollgeschosse, hier 3
- In einer Variante ist beim Verwaltungsgebäude eine Fassadenbegrünung zur Bergstr. vorgesehen. Das hierfür erforderliche Rankgerüst würde sich außerhalb des Baufensters befinden. Somit liegt hier eine Überschreitung der Baugrenze nach Osten um bis zu 1,50m (39 qm) vor.

Im Gewerbegebiet „Greutäcker“ gibt es bereits dreigeschossige Gebäude.

Folgende Stellungnahme des Kreisbaumeisters liegt vor:

Die Verstöße gegen den Bebauungsplan liegen hier bei dem III. Vollgeschoß statt den II zulässigen und die Überschreitung der Baugrenze nach Osten um bis zu 1,50 m, (39 qm).

Da in diesem Bebauungsplangebiet bereits noch höhere Gebäude vorhanden sind, besteht gegen die Befreiung des dritten Vollgeschosses von hier aus keine Bedenken. Auch kann die Überschreitung der Baugrenze mit der Fassadeneingrünung befürwortet werden.

Da die Ausnahmen für Wohnungen als allgemein zulässig bestimmt ist, wird dazu kein Einvernehmen erforderlich.

Folgende Einwendung ging ein:

Laut Bebauungsplan ist nur eine 2-geschossige Bebauung erlaubt, geplant sind aber 3,5 Geschosse beim Bürogebäude mit insgesamt 14 m Höhe. Im Übrigen weise ich darauf hin, dass der Hauptkanal schon seit Jahren zu klein ist aufgrund der großen Bebauung durch die Fa. Mürdter. Die durch den Klimawandel extrem zunehmenden Starkregen vergrößert sich das Problem noch zusätzlich. Noch mehr versiegelte Flächen in der Bergstr. wären hier nicht ratsam. Die zulässige Bebauungsfläche von 80 % scheint bei dem Bauvorhaben zudem überschritten zu sein.

Laut Auskunft des Kreisbaumeisters Herr Treuter ist die Zahl der Vollgeschoße nicht nachbarschützend. Die Überschreitung der Baugrenze (Fassadenbegrünung) zur Straße hin wäre nachbarschützend liegt jedoch gegenüber der Straße und nicht zum Nachbarn. Die Entwässerungsprobleme sind mit der Gemeinde zu klären.

Herr Siedle informiert darüber, dass der Bauherr beabsichtigt eine Regenrückhaltung in Form einer Dachbegrünung zu schaffen. Eine Verpflichtung hierzu bestehe nicht. Auch sei weder die zulässige grundflächenzahl, noch die Geschossflächenzahl überschritten.

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

f. Bauvoranfrage: Aufstockung Wohngebäude, Anbau Garage, Neubau Carport, Flst. 369, Bergstr. 6

Es liegt eine Bauvoranfrage vor. Das Wohnhaus in der Bergstr. 6 soll aufgestockt werden. Es sollen 2 weitere Vollgeschosse mit jeweils einer neuen Wohnung entstehen. Die Garage auf der Nordseite soll vergrößert werden. Auf der Ostseite soll ein Carport für 4 Fahrzeuge errichtet werden (10 m x 5 m).

Folgende Eckdaten hat die Aufstockung des Wohnhauses:

- Zwei weitere Vollgeschosse
- Flachdach begrünt, davor Satteldach
- Gebäudehöhe 9,24 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Greutäcker“ vom 10.12.1981 liegen vor:

- 3 Vollgeschosse statt max. 2. Die maßgebliche Fläche im DG wird um 26 m² überschritten.
- Der zur Bergstraße gewandte Carport liegt im Bauverbot (50 m²).

Folgende Eckdaten haben die Nachbarwohnhäuser:

- Bergstr. 4: Satteldach; 2 Vollgeschosse, Traufhöhe 9,36 m, Firsthöhe 10,47 m
- Bergstr. 8: Flachdach, 2 Vollgeschosse, Höhe 6,25 m und 8,75 m

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 29.09.2021.

Auf Frage von GR Vogel informiert Herr Siedle darüber, dass der Abstand zwischen dem geplanten Carport und der Gehweghinterkante 1,00 m beträgt.

Im Hinblick auf eine mögliche Oberflächenproblematik weist Herr Siedle auf Frage von GRin Kleinschmidt darauf hin, dass durch Carport und Garagenvergrößerung etwas mehr Fläche versiegelt wird. Dafür sei eine Begrünung des Flachdachs des Hauptgebäudes geplant.

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

Nachtrag:

g. Errichtung Stützmauer, Kornblumenweg 3

Auf der West- und Südseite des Grundstücks Flst. Nr. 208/9, Kornblumenweg 3 ist die Errichtung einer Stützmauer mit L-Steinen geplant. Die Mauer hat eine Maximalhöhe von 1,00 m und läuft gegen 0 aus.

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Auäcker“ aus dem Jahr 1999 liegt vor:

- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Hier beträgt die Höhe bis zu 1,00 m.

Alle Nachbarn haben schriftlich zugestimmt.

Beschluss:

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

Von den nachfolgenden Baugesuchen nimmt das Gremium Kenntnis:

a. Neubau Wohnhaus mit Garage, 1. veränderte Ausführung, Flst. 290/1, Benzwiesen 1

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Nun liegt eine veränderte Ausführung vor. Die ursprünglich geplante zweite Wohnung auf der Garage soll entfallen.

Der Bebauungsplan „Benzwiesen“ vom 07.10.2016 wird komplett eingehalten.

b. Errichtung eines Balkons, 1. veränderte Ausführung, Flst. 202/4, Gmünder Str. 15

In der Gmünder Str. 15 soll auf der Westseite im OG ein Balkon errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Kleine Mittelwiesen-Lange Äcker“ vom 16.03.1959 wird komplett eingehalten.

c. Erweiterung Wohnhaus, Flst. 1924, Malvenweg 3

Im Malvenweg 3 soll an das Wohnhaus auf der Westseite angebaut werden. Die Terrasse auf der Nord-Westseite wird überdacht. Auf der westlichen Dachseite soll ein Dachaufbau mit Flachdach (6,24 m Breite) errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 4. Änderung“ vom 22.07.2005 wird komplett eingehalten.

Von dem Bauvorhaben ist Kenntnis zu nehmen.

§ 2 Bekanntgaben und Verschiedenes

BMin Eßwein gibt bekannt, dass am Freitag, 17. September 2021 der Waldkindergarten „Distelfinken“ auf der Mutlanger Heide um 14.000 Uhr offiziell eingeweiht wird.

Herr Grahn gibt bekannt, dass der Forst derzeit im Bereich Wildeck / Vogelhorn Baumfällarbeiten durchführt. Zum einen müssen durch das Eschentriebsterben geschädigte Bäume herausgenommen werden.

Zum anderen wird die Herstellung eines abgestuften Waldsaums (Ausgleichsmaßnahme) vorbereitet. Die hierfür erforderlichen Neupflanzungen sind im Spätherbst vorgesehen.

BMin Eßwein schließt die öffentliche Sitzung um 18.40 Uhr.