



## Beschlussvorlage

	Ö	NÖ
TA	24.09.2020	

Drucksache	TA 18/2020
Amt:	Bauverwaltungsamt
Bearbeiter:	Herr Siedle
Datum:	16.09.2020

### • Tagesordnungspunkt:

**Baugesuche**

### • Beschlussvorschlag:

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

### • Sachdarstellung

a. **Abstellen eines 20-Fuß-Containers zur Nutzung als Lager, 1. veränderte Ausführung, Flst. 750/42, In der Breite 24**

In der Breite 24 soll auf der Südseite des Grundstücks ein 20-Fuß-Container aufgestellt werden. Für dieses Baugesuch wurde das Einvernehmen in der TA-Sitzung am 21.07.2020 versagt, da der Container im Bauverbot lag.

Nun liegt ein geänderter Standort vor. Die Lage des Containers wird nach Osten verschoben.

Folgende Eckdaten hat der Container:

- 6,06 m x 2,43 m
- Abstand zum Siemensring beträgt 2,73 m
- Abstand zur Straße In der Breite beträgt 3,30 m

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Breite-Nord“ vom 09.01.2009 liegt vor:

- Der Container liegt komplett mit ca. 15 m<sup>2</sup> Bauverbot. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Der Angrenzer hat zu dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

Es muss über das Einvernehmen entschieden werden.

**b. Erhöhung Kniestock, Errichtung 2. Vollgeschoss, Flst. 687/1, Erlengasse 11**

Für dieses Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vor vom 05.07.2018. Es wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlenäcker“ in Aussicht gestellt:

- Traufhöhe 5,08 m statt 3,50 m
- Festgesetzt ein Vollgeschoss, geplant zwei Vollgeschosse

Nun liegt ein Bauantrag vor. Das Wohnhaus in der Erlengasse 11 soll erhöht werden. Dadurch entsteht ein 2. Vollgeschoss. Auf der Westseite ist ein Balkon geplant.

Folgende Eckdaten hat der Umbau:

- Traufhöhe bisher 3,43 m; neu 5,33 m (statt 5,08 m)
- Firsthöhe bisher 6,88 m; neu 7,78 m
- DN 25°

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Erlenäcker“ vom 10.07.1981 liegen vor:

- Festgesetzt ist ein Vollgeschoss, hier zwei Vollgeschosse.
- Gebäudehöhe: max. 3,50 m für 1-geschossige Wohngebäude gemessen von EG-Fußbodenhöhe bis OK Sparren Schnittpunkt Außenwand Dach. Hier 5,33 m.

Für die zwei Wohnungen sind 3 Stellplätze nachgewiesen.

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

**c. Errichtung einer Stützmauer, Flst. 290/8, Benzwiesen 8**

Auf der Süd- und Ostseite des Grundstücks Benzwiesen 8 soll eine Stützmauer, an der Randstein-Hinterkante zur öff. Verkehrsfläche Benzwiesen, errichtet werden.

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Benzwiesen“ vom 07.10.2016 liegt vor:

- Im WA 1 sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Im WA 2

sind Stützmauern ausnahmsweise bis 1,80 m Höhe zulässig. Diese müssen jedoch mit dem Wandfuß einen Abstand von mindestens 1,00 m von den öffentlichen Flächen einhalten.

Das Grundstück liegt im WA 1. Das Grundstück soll mit L-Steinen direkt an der Randstein-Hinterkante gestützt werden. Die maximal zulässige Höhe von 0,80 m soll nicht überschritten werden. Als Begründung schreiben die Bauherren:

Die geplanten L-Steine passen am besten zum Baustil des Hauses. Aufgrund relativ geringer Größe des Grundstück wird so Platz im Garten gewonnen. Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer sind aufgrund der zulässigen Höhe von 0,80 m nicht zu erwarten. Diese Vorgehensweise (L-Steine und geringer/kein Abstand zum Randstein) sind in vergleichbaren Wohngebieten in Mutlangen üblich. Siehe z.B. direktes Nachbarbaugebiet Heide – Distelweg.

In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass aus gestalterischen Gründen Trockenmauern mit naturbehauenen Natursteinen zulässig sind.

Bei den bisher bebauten Grundstücken wurden zwei Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, diese bebauungsplankonform ausschließlich mit Natursteinen.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 24.09.2020.

Es muss über das Einvernehmen entschieden werden.

**d. Nutzungsänderung in bestehendem Gewerbebetrieb sowie Umbau 1. OG zur Betriebswohnung, Flst. 195, Teichstr. 25**

Für dieses Baugesuch wurde das Einvernehmen zur Fristwahrung in der TA-Sitzung am 23.04.2020 versagt. Zwischenzeitlich liegen weitere Stellungnahmen der Fachbehörden vor.

In der Teichstr. 25 wurden einige Nutzungsänderungen sowie der Umbau des 1. OG zur Betriebswohnung vorgenommen. Die Nutzungsänderungen sind zum Teil gewerblich. Im EG werden die Räume nun genutzt für ein Reifenlager (geplant war ursprünglich ein Kfz-Reifenwechselbetrieb), Lager für Holzhandel, Lager für Stuckateur sowie für Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb. Das 1. OG wurde von ehemals Büro und Abstellräume umgenutzt zu einer Betriebswohnung. Eine baurechtliche Genehmigung wird nun beantragt. Laut Melderegister ist die Wohnung noch nicht bezogen.

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.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaftsamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Der Antragsteller ist Eigentümer eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Hofstelle in der Teichstraße 25 in Mutlangen-Pfersbach angesiedelt ist. Der landwirtschaftliche Betrieb ist schon längere Zeit aufgegeben, weshalb der Antragsteller die vorhandenen Baulichkeiten alternativ nutzen möchte.*

*Wie aus den Planunterlagen zu entnehmen ist, soll neben einem bereits existierenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb auch ein Reifenservice in den vorhandenen Gebäuden errichtet werden.*

*Landwirtschaftliche Belange werden vom o. a. Vorhaben künftig nicht beeinträchtigt, weshalb seitens des Geschäftsbereiches Landwirtschaft gegen eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 BauGB keine Einwendungen bestehen.*

Nachdem gegen die Genehmigung einer Reifenwerkstatt der Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht erhebliche bauplanungsrechtliche Bedenken hatte, wird der geplante Kfz-Reifenwechselbetrieb nun durch ein Reifenlager ersetzt.

Folgende Stellungnahme liegt vor:

*Gegen alle Nutzungen sowie das reine Reifenlager, bestehen bei planungs- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen und Hinweise keine Bedenken.*

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

**e. Wohnhausumbau, Flst. 145/3, Wetzgauer Str. 37**

In der Wetzgauer Str. 37 soll das Wohnhaus umgebaut werden.

In allen Geschossen gibt es räumliche Veränderungen. Auf der Nordseite soll ein Windfang errichtet werden (2,20 m x 1,50 m). Auf der Südseite soll ein Balkon entstehen. Das 2. Dachgeschoss soll von Bühne in Wohnraum umgenutzt werden. Die Dachgaube wird verändert.

Die Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung bleiben unverändert. Es entsteht keine zusätzliche Wohnung.

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.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 9. Oktober 2020.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Mutlangen, 16.09.2020

Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin

**Anlagen: Diverse Lagepläne**

**Ausgefertigt:**

Mutlangen, 16. September 2020

---

Wolfgang Siedle  
Bauverwaltungsamt