

Gemeinde Salem 28/2019
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

Anwesend als Vorsitzender: Bürgermeister Härle

Gemeinderätin Straßer
 Gemeinderätin Fiedler
 Gemeinderat Leopold Prinz von Baden
 Gemeinderat Möller
 Gemeinderat Gagliardi
 Gemeinderat Saile in Vertretung für GR Karg
 Gemeinderätin Herter
 Gemeinderat Eblen
 Gemeinderat Bauer
 Gemeinderat Sallie in Vertretung für GR Hoher
 Gemeinderat Eglauer

als Schriftführer: Gemeindeamtsrat Dürrhammer

außerdem anwesend: Ortsreferentin Schweizer
 Ortsreferent Gindele
 Ortsreferentin Gruler
 Ortsreferentin Notheis
 Ortsreferent Bosch
 Ortsreferentin Schlegel
 Ortsreferent Lehmann
 Ortsreferentin Koester

entschuldigt: Gemeinderätin Karg
 Gemeinderat Hoher
 Ortsreferent Waggershauser
 Ortsreferent Sorg

Beginn: 17:00 Uhr **Ende:** 17:45 Uhr

T A G E S O R D N U N G

Öffentlich

1. - 11. Stellungnahme zu Baugesuchen

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde, bzw. wenn sich die Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 11 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 1

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019
 Beratung und Beschlussfassung
 Bauherr: Anastasia und Dimitri Gegel

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr.
 389/23, Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
 - Grundmaße: 11,41 m x 10,79 m
 - Gebäudehöhe: 8,48 m, Wandhöhe: 6,27 m
 - zweigeschossig
 - Zeltdach, Dachneigung 22°/20,5°
 - Hauszugang auf der Nordseite
 - Grundstücksgößen: 479 m²
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - Flachdachgarage (7,00 m x 3,00 m)
 - Flachdachcarport (7,00 m x 3,00 m)
 - Pool (6,00 m x 3,00 m)

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 0,27 m (einvernehmensrelevant)
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 18 m² bzw. 8,3 % (einvernehmensrelevant)
- Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung und Pool

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an

Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhe wurde bereits bei anderen Bauanträgen im Plangebiet bis zu einer Überschreitung von 0,34 m das Einvernehmen erteilt. Die Firsthöhe bleibt hierbei deutlich unterschritten.

Der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wurde ebenfalls bei anderen Bauanträgen schon bis zu einer Überschreitung von 12 % das Einvernehmen erteilt. Die Überschreitung resultiert aus der Anlegung eines Pools.

Die geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze durch Dachvorsprung und Pool stellen sich unkompliziert dar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe, der Überschreitung der GRZ sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung und Pool.

Beratung und Beschlussfassung

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben unter der Voraussetzung, dass der geplante Pool nicht hochbaulich in Erscheinung tritt. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe, der Überschreitung der GRZ sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung und Pool. (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 2

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherrin: Anja Wörner

Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Nutzungsänderung: zwei Einfamilienwohnhäuser als Ferienwohnhäuser auf dem Grundstück Flst.-Nr. 917, Beurener Straße, Gemarkung Beuren (Altenbeuren)

Planung:

- Errichtung zweier Ferienwohnhäuser
 - Grundmaße: 9,05 m bzw. 9,08 m x 6,28 m
 - Firsthöhe: 6,36 m, Wandhöhe: 5,25 m
 - zweigeschossig
 - Pultdach Dachneigung 10°
 - Hauszugang auf der Nordseite
 - Grundstücksgröße: 729 m²

- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - Jeweils zwei Stellplätze dein einzelnen Häusern zugeordnet
 - Carport (drei Stellplätze) auf östlichem Grundstück (gleiche Eigentümerin), Pultdach 3° Dachneigung, 6,00 m x 9,00 m
 - Fahrrad-/Kinderwagen-/Müllschuppen im nördlichen bzw. östlichen Bereich der Häuser

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem ursprünglichen Bauvorhaben mit der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern wurde in der Sitzung vom 14.05.2019 das Einvernehmen erteilt. Nun wird die Nutzung der Häuser als Ferienhäuser beantragt. Gemäß § 13a BauNVO fallen Ferienhäuser/-wohnungen baurechtlich unter den Begriff der nicht störenden Gewerbebetriebe.

Altenbeuren ist vom Gebietscharakter einem Dorfgebiet gleichzusetzen. In einem Dorfgebiet sind gemäß § 5 BauNVO u. a. sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Umnutzung zu Ferienhäusern stellt sich daher als genehmigungsfähig dar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

Beratung und Beschlussfassung

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 1 Enthaltung).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 3

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Heinz Vogt
--

**Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Anbringung eines Leuchtwerbeschildes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 38,
Bodenseestr. 119, Gemarkung Mimmenhausen**

Planung:

- Anbringung eines Leuchtwerbeschildes
 - Größe: ca. 1,25 m x 4,45 m
 - Lichte Durchgangshöhe: 2,80 m
 - Verwendete Werkstoffe: Alu, Plexiglas, Stahl, Folien
 - Selbstleuchtend, kein Wechsellicht

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bestattungsinstitut Vogt mit Hauptsitz in Markdorf ist Eigentümer der Gewerbeflächen im EG des Gebäudes. Es ist geplant, eine unselbständige Niederlassung hier einzurichten, die insbesondere den Salemer Bürgern als Anlaufstelle dienen soll. Somit könnte eine Fahrt nach Markdorf entfallen. Vorallem deshalb, weil das in Salem vielerorts tätige Institut Fliegaufl (Deggenhausertal) zum Ende letzten Jahres an das Bestattungsinstitut Vogt übergeben wurde.

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind Werbeanlagen bis zu 1 m Ansichtsfläche verfahrensfrei und benötigen somit keinen Bauantrag. Die nun beantragte Werbefläche hat eine Größe von knapp 4 m² Ansichtsfläche und Bedarf daher einer Baugenehmigung.

Aufgrund des Gebietscharakters entlang der Bodenseestraße (Mischgebiet) und den bereits vorhandenen Werbeanlagen einzelner Gewerbebetriebe stellt sich das beantragte Werbeschild direkt an der Hauswand in dieser Form unkompliziert dar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

Beratung und Beschlussfassung

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 4

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019
 Beratung und Beschlussfassung
 Bauherr: Vanessa und Silvan Viellieber

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 389/15,
 Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
 - Grundmaße: 14,86 m x 9,48 m
 - Gebäudehöhe: 6,69 m, Wandhöhe: 6,00 m
 - zweigeschossig
 - Walmdach, Dachneigung 15°
 - Hauszugang auf der Westseite
 - Grundstücksgroßen: 559 m²
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - Doppelgarage einschl. Fahrradabstellplatz (10,50 m x 5,87 m x 3,00 m)

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 2% bzw. 4 m² (einvernehmensrelevant)
- Überschreitung der Baugrenze mit Vordach (einvernehmensrelevant)
- Garage nicht in der Erschließungsstraße zugewandtem Bereich (einvernehmensrelevant)
- Kein rechteck geschlossener Baukörper

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an

Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Für das vorliegende Bauvorhaben sind mehrere Befreiungen erforderlich.

Der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wurde ebenfalls bei anderen Bauanträgen schon bis zu einer Überschreitung von 12 % das Einvernehmen erteilt. Die Überschreitung mit 4 m² bzw. um 2 % stellt sich daher als unkompliziert dar.

Die erforderliche Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit Garage kam im Plangebiet bereits ebenfalls schon vor. Lt. Bebauungsplan sind Garagen innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Grundstücks zulässig. Da das Grundstück das nördlichste in diesem Quartier ist endet die Baugrenze 2,50 m vor der Grundstücksgrenze. Da im Anschluss eine öffentliche Grundfläche folgt, liegt die Garage auch nicht im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich. Um allerdings eine Gleichbehandlung aller Eigentümer herzustellen, sollte diese Befreiung erteilt werden.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung kam im Baugebiet bereits des Öfteren vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der GRZ sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Garage sowie Dachvorsprung.

Beratung und Stellungnahme

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der GRZ, der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung sowie der Garage in dem nicht der Erschließungsstraße zugewandten Bereich (einstimmig).

Im Übrigen wird das Bauvorhaben positiv beurteilt.

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 5

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Elias Sick
--

**Bauvoranfrage innerhalb des Bebauungsplans „Öschle“
Einbau einer Flachdachgaube auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1719, Kapellenweg 27,
Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Einbau einer Flachdachgaube
 - Breite: ca. 9,80 m
 - Dachbreite: ca. 11 m
 - Grundstücksgröße: 625 m²

Bebauungsplan:

„Öschle“ (rechtskräftig: 05.08.1978)

Wesentliche Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), max. 1 VG, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte unzulässig, Dachneigung 28-35°, Kniestock 0,50 m, Gesamthöhe Einfriedung 0,80 m

Befreiungen:

- Einbau einer Dachgaube

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang eine Genehmigung zu einer Giebelgaube mit einer Breite von ca. 4 m erteilt. Weitere Gaupen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den umliegenden Bereichen, insbesondere in südlicher Richtung, kommen Dachgaupen regelmäßig vor. Hier sind allerdings andere Bebauungspläne anzuwenden, welche Dachgaupen unter bestimmten Voraussetzungen zulassen.

Die Dachgaube soll der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dienen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Öschle“ bezgl. der Errichtung einer Dachgaube.

Beratung und Stellungnahme

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Öschle“ bezgl. der Errichtung einer Dachgaupe (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 6

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019
 Beratung und Beschlussfassung
 Bauherr: Antonella Matrella und Felice Forrisi

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr.
 389/68, Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
 - Grundmaße: 11,29 m x 9,71 m
 - Gebäudehöhe: 9,26 m, Wandhöhe: 5,64 m
 - zweigeschossig
 - Satteldach, Dachneigung 35°
 - Hauszugang auf der Ostseite
 - Grundstücksgroßen: 453 m²
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - Einfachgarage (8,84 m x 4,00 m)
 - Zwei Stellplätze östlich parallel zur Fahrbahn
 - Ein Stellplatz südlich parallel zur Fahrbahn

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 5 % bzw. 10 m² (einvernehmensrelevant)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wurde ebenfalls bei anderen Bauanträgen schon bis zu einer Überschreitung von 12 % das Einvernehmen erteilt. Die Überschreitung mit 10 m² bzw. um 5 % stellt sich daher als unkompliziert dar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der GRZ.

Beratung und Beschlussfassung:

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben unter der Voraussetzung, dass die geplante Garage mit einem automatischen, fernbedienbaren Toröffner versehen wird. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der GRZ (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 7

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Inge und Hans Schwehr

**Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Neubau eines Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten, 6 Garagen, 6 Stellplätzen und
Fahrradraum, Aufbringung einer Photovoltaikanlage auf die Dachfläche auf dem
Grundstück Flst.-Nr. 482, Bächenstraße, Gemarkung Beuren**

Planung:

- Errichtung eines Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten
 - Grundmaße: ca. 21,00 m x 12,00 m
 - Gebäudehöhe: 10,56 m, Wandhöhe: 6,52 m
 - zweigeschossig
 - Satteldach, Dachneigung 35°
 - Hauszugang auf der Norsseite
 - Grundstücksgößen: 2.744 m²

- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - 6 Garagenstellplätze (18,10 m x 6,00 m x 2,50 m)
 - 2 Stellplätze östlich neben den Garagen
 - 4 Stellplätze entlang der Bächenstraße
 - Fahrradabstellraum anhängend an Garage (6,50 m x 5,30 m x 2,50 m)

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 31.07.2017 wurde einer Bauvoranfrage hierzu bereits das Einvernehmen erteilt. Der rechtskräftige Bauvorbescheid liegt vor. Der nun vorliegende Bauantrag ist bezgl. der Grundfläche (bis auf geringfügige Auskragungen), der Kubatur, der Anlage der Garage mit Stellplätzen sowie der Zufahrt identisch zur Bauvoranfrage.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

Beratung und Beschlussfassung:

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 8

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Elfije Vinarci
--

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost II“, „Gewerbegebiet Neufrach-Ost III“ und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB Neubau Gewerbepark mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1681/14, Am Wasserstall, Gemarkung Neufrach

Planung:

- Neubau eines Gewerbeparks
 - Grundmaße: 36,00 m x 11,00 m
 - Gebäudehöhe (Wandhöhe): 10,25 m
 - dreigeschossig
 - Flachdach
 - Hauszugang auf der Südseite
 - Grundstücksgrößen: 1.320 m²

- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - 6 Garagen im EG des Gebäudes
 - 7 Stellplätze an der Südgrenze des Grundstücks (5,00 m x 17,50 m)
 - Überdachter Fahrradabstellplatz neben den Stellplätzen (4,00 m x 2,50 m)

Bebauungspläne:

„Gewerbegebiet Neufrach-Ost II“ (rechtskräftig: 12.07.2013)
„Gewerbegebiet Neufrach-Ost III“ (rechtskräftig: 10.10.2014)

Wesentliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8, Gebäudehöhe max. 12,50 m, Ausschluss Einzelhandelsbetriebe, Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

Befreiungen:

- Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche (Neufrach-Ost II)
- Bebauung in öffentlicher Grünfläche und in Fläche zur Ableitung von Regenwasser (Neufrach-Ost II)

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.05.2019 an die H+C Stuckateur GmbH vergeben. Dem zugrunde lag ein Konzept zur Errichtung eines Gewerbeparks für

Handwerksbetriebe im Baugewerbe (z. B. Maurer, Gipser, Fliesenleger, Maler etc). Der nun vorliegende Bauantrag entspricht der damals vorliegenden Entwurfsplanung.

Die Betriebsleiterwohnung umfasst eine Größe von 118,2 m² (entspricht ca. 12 % der Gesamtnutzfläche).

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost II“ bezgl. der Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche sowie der Bebauung in öffentlicher Grünfläche und in der Fläche zur Ableitung von Regenwasser.

Beratung und Beschlussfassung

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost II“ bezgl. der Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche sowie der Bebauung in öffentlicher Grünfläche und in der Fläche zur Ableitung von Regenwasser (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 9

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Landbäckerei Baader

**Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Anbau zur Erweiterung des Nebenraums und Versetzen des Eingangselements zur
Vergrößerung des Anlieferungsbereichs auf dem Grundstück Flst.-Nr. 77/6,
Neufracher Str. 1, Gemarkung Salem**

Planung:

- Erweiterung des Nebenraums
 - Grundmaße: 5,97 m x 1,50 m (insgesamt ca. 8,80 m²)
 - Höhe Anbau: 3,70 m
 - eingeschossig
 - Grundstücksgroßen: 2.508 m²
- Versetzen des Eingangselements
 - Schaffung umschlossener Raum: ca. 5,3 m²

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderungen spielen sich größtenteils im Bestand ab bzw. sind geringfügige bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Arbeitsablaufs bei der Bäckerei.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

Beratung und Beschlussfassung:

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 10

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019
 Beratung und Beschlussfassung
 Bauherr: Stefan Meichle

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr.
 389/53, Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
 - Grundmaße: 10,09 m x 8,46 m
 - Gebäudehöhe: 8,03 m, Wandhöhe: 5,06 m
 - zweigeschossig
 - Satteldach, Dachneigung 35°
 - Hauszugang auf der Ostseite
 - Grundstücksgößen: 532 m²
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - Einfachgarage (7,00 m x 4,00 m x 2,77 m)
 - Einfachcarport (7,00 m x 3,00 m x 2,77 m)

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit Hausecke und Dachvorsprung
- Drehung der Firstrichtung um 11°

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Für die Genehmigung des vorliegenden Bauantrages sind zwei Befreiungen erforderlich. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und die damit verbundene Ausgestaltung des Baufensters ist eine derart geringfügige Überschreitung der Baugrenze nachvollziehbar und im Zuge einer bedarfsgerechten Planung unkompliziert zu beurteilen. Die Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung kam bereits des Öfteren im Plangebiet vor.

Im Bebauungsplan ist grundsätzlich eine Abweichung der vorgegebenen Firstrichtung von 10° zulässig. Die Firstrichtungen sind aus städtebaulichen Gründen (Auflockerung) teilweise unterschiedlich festgesetzt. Um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen, müssen die Gebäude auf einigen Grundstücken jedoch um einige Grad (>10°) gedreht werden. In diesen Fällen ist die Überschreitung der max. Drehung des Firstes nachvollziehbar. Die Überschreitung von 1° ist daher ebenfalls als unkompliziert zu beurteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit einer Hausecke und Dachvorsprung sowie der Drehung der Firstrichtung um 11°.

Beratung und Beschlussfassung:

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit einer Hausecke und Dachvorsprung sowie der Drehung der Firstrichtung um 11° (einstimmig).

GR Straßer erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.12.2019

§ 11

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.12.2019
 Beratung und Beschlussfassung
 Bauherr: Dahm & Bader GbR

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach Ost III“
 Neubau einer Werkhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück
 Flst.-Nr. 1681/13, Am Wasserstall, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Neubau Werkhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung
 - Grundmaße: 32,30 m x 15,00 m
 - Gebäudehöhe (Wandhöhe): 6,20 m bzw. 8,50 m
 - Zweigeschossig, teilweise dreigeschossig
 - Flachdach
 - Hauszugang auf der Nordseite
 - Größe Betriebsleiterwohnung: 71 m² (entspricht ca. 10 % der Gesamtnutzfläche)
 - Grundstücksgröße: 2.472 m²
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
 - 8 Stellplätze
 - Stellfläche für Materialboxen

Bebauungspläne:

„Gewerbegebiet Neufrach-Ost III“ (rechtskräftig: 10.10.2014)

Wesentliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8, Gebäudehöhe max. 12,50 m, Ausschluss Einzelhandelsbetriebe, Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

Befreiungen:

- Keine Befreiungen erforderlich

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.01.2019 an die Fa. MFG (Gebrüder Dahm) aus Salem vergeben. Die Planung entspricht im Wesentlichen der bestehenden Entwurfsplanung. Sie ist eher nochmal etwas größer (teilweise 3-geschossig) geworden. Auf dem Flachdach der Werkhalle soll ein Schaugarten entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem beurteilt das Bauvorhaben nach § 54 Abs. 2 LBO positiv.

Beratung und Stellungnahme

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem beurteilt nach § 54 Abs. 2 LBO das Bauvorhaben positiv.