**Sitzungsvorlage**

**Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.12.2021**

**Tagesordnungspunkt 1:**

**1.1 Bauantrag Bachstraße 9**

Bauvorhaben : Nochmalige Behandlung des Bauantrags ‚Nutzungsänderung: 1. OG: Lager-

 räume in Sozial-, Sanitär- und Büroraum; 2. OG: Bühne in Büro und Präsen-

 tationsraum und Wohnraumerweiterung‘

Bauort : Flst. Nr. 49/2 der Gemarkung Altheim (Bachstraße 9)

Vorschriften : Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nachbareinwendungen: liegen vor

Erschließung : gesichert

Der Technische Ausschuss hat das Vorhaben in seiner Sitzung vom 13.07.2021 zurückgestellt, da damals die Zufahrtssituation und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht geklärt waren. Die Verwaltung wurde beauftragt mit Antragsteller und Planer entsprechend Rücksprache zu nehmen. Hierzu fand am 03.08.2021 mit dem Vertreter der Baurechtsbehörde, mit dem Antragsteller und dessen Planer ein Ortstermin statt, bei dem die weitere Vorgehensweise besprochen wurde. Bei diesem Termin wurde von Seiten der Baurechtsbehörde signalisiert, dass die Anzahl der Stellplätze (insgesamt 5) ausreicht (siehe Lageplan und geänderte Bauvorlagen) und dass es für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich ist, dass die Zufahrt gemeinsam mit dem Eigentümer der Bachstraße 7 genutzt wird.

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.2 Bauantrag Austraße 17 a**

Bauvorhaben : Terrassennutzung auf dem Garagendach

Bauort : Flst. Nr. 56/6 der Gemarkung Frickingen (Austraße 17 a)

Vorschriften : Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nachbareinwendungen: liegen vor

Erschließung : gesichert

Im Rahmen der Bauaufsicht hat die Baurechtsbehörde am 24.06.2021 festgestellt, dass das Dach der Grenzgarage ohne erforderliche Genehmigung als Terrasse genutzt wird. Lt. Baugenehmigung vom 21.10.2013 hätte das Garagendach extensiv begrünt werden müssen. Durch diese Nutzung verliert die Garage durch die Nutzung als Terrasse das sog. Grenzprivileg und löst damit Abstandsflächen aus. Da die erforderliche Baulast von den Angrenzern nicht übernommen wird, sieht die vorliegende Planung eine Terrassennutzung in einem Abstand von 2,50 m von der Grenze vor. Dadurch ist die Terrassennutzung auf dem Dach nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Beschlussvorschlag: Der TA möge über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB entscheiden.

**1.3 Bauantrag Rickertsweiler 8**

Bauvorhaben : Abbruch Bestand und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Bauort : Flst. Nr. 1310 der Gemarkung Altheim (Rickertsweiler 8)

Vorschriften : Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Die Antragsteller beabsichtigen, folgende Vorhaben zu realisieren: Rückbau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden und Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage mit Flachdach.

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.4 Bauantrag Riedblick 6**

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit Carport

Bauort : Flst. Nr. 87/9 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 6)

Vorschriften : Bebauungsplan Leustetten Süd-Ost

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Die Antragstellerin benötigt eine Befreiung vom Bebauungsplan:

* Carport mit Flachdach (der B-Plan sieht nur Garagen und Carports mit Sattel- und Puldächern mit mind. 20° Dachneigung vor)

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.5 Bauantrag Auacker 10**

Bauvorhaben : Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung (2. BA)

Bauort : Flst. Nr. 1843/5 der Gemarkung Frickingen (Auacker 10)

Vorschriften : Bebauungsplan Gewerbegebiet Böttlin, 3. Erweiterung

Nachbareinwendungen: noch keine; Nachbaranhörung läuft noch

Erschließung : gesichert

Das geplante Betriebsgebäude entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Betriebsleiterwohnung ist ausnahmsweise zulässig und wird mit Baulast an Betrieb gekoppelt.

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.6 Bauantrag Adalbert-Stifter-Weg 3**

Bauvorhaben : Erweiterung Werkstattgebäude um einen Lagerraum

Bauort : Flst. Nr. 1601 der Gemarkung Frickingen (Adalbert-Stifter-Weg 3)

Vorschriften : Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nachbareinwendungen: noch keine; Nachbaranhörung läuft noch

Erschließung : gesichert

An das vorhandene Werkstattgebäude soll ein 8 auf 8 m großer Lagerraum angebaut werden.

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.7 Bauantrag Riedblick 10**

Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Bauort : Flst. Nr. 87/7 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 10)

Vorschriften : Bebauungsplan Leustetten Süd-Ost

Nachbareinwendungen: noch keine; Nachbaranhörung läuft noch

Erschließung : gesichert

Die Antragsteller benötigen folgende Befreiungen vom Bebauungsplan:

1. Erhöhung der EFH um 50 cm
2. Dachneigung 23° (anstatt mind. 28°) – dadurch wird die max. zulässige Firsthöhe eingehalten
3. Überschreitung der GRZ in der 2. Berechnung (zulässig sind danach 259,2 m²; beansprucht werden 335,2 m² - siehe vorliegende Berechnung). Durch die Lage des Baufensters im hinteren Grundstücksbereich sowie die Höhenentwicklung müssen große Flächenanteile für die Erschließung des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden. Die genannten Flächen werden mit offenporigen und wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB