

Einladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses	
Datum	Dienstag, den 28.02.2023
Uhrzeit	19:30 Uhr
Ort	Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen



TOP 1

**Bauvoranfrage:
Goethestraße 58, Flst. Nr. 271/2,
Neubau eines Mietwohnhauses in Holzhybridbauweise
Vorlage: 463/2023**

TOP 2

**Bauantrag im vereinfachten Verfahren:
Aidlinger Straße 11, Flst. Nr. 84/4,
Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Carportanbau,
Abbruch besteh. Ökonomiegebäude
Vorlage: 462/2023**

TOP 3

Bekanntgaben und Anfragen

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 16.02.2023

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 463/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	28.02.2023 TA
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Bauvoranfrage:
Goethestraße 58, Flst. Nr. 271/2,
Neubau eines Mietwohnhauses in Holzhybridbauweise

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage in der vorliegenden Form mit den erforderlichen Befreiungen wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31, § 34 und § 35 BauGB in Aussicht gestellt.

Sachverhalt:

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan „Erweiterung des Ortsbauplans Maurener Straße“ (genehmigt 12.02.1957, Nr. 19).

Da es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt gilt auch das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB.

Des Weiteren liegt eine Teilfläche des betroffenen Grundstücks außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans und am Ortsrand und somit im Außenbereich. Im Außenbereich gilt grundsätzlich Bauverbot bzw. sind Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Planung sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3-5 Wohneinheiten vor.

Abweichungen:

- Teil des Gebäudes im Bauverbot, Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich
- Es gilt das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB
- Bauvorhaben teilweise außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans und somit im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB
- Die Firsthöhe ist ca. 4 m höher als der Bestand
- Die Dachneigung unterscheidet sich mit 70 Grad und Flachdachbereich massiv von der Umgebungsbebauung.
- Nicht abgefragt aber: Der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeug funktioniert nicht

Bemerkung der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt:

Die Gemeinde müsste nach Meinung der Baurechtsbehörde planungsrechtlich tätig werden, wenn dieser Streifen einer Bebauung zugeführt werden soll.

Fragestellung des Antragstellers:

Ist das Grundstück mit dem in den Planunterlagen dargestellten Wohngebäude, auf einer erdgeschossigen Bruttogrundfläche von ca. 150 m² sowie mit zwei Vollgeschossen + zwei Geschossen im Dachraum, wovon eines bauordnungsrechtlich ein nicht Vollgeschoss ist, bebaubar?

Angrenzeranhörung:

Bislang liegen zwei Einwendungen von Angrenzern vor.

Aufgestellt:

Ehningen, 16.02.2023

Anlagen: 01_Antrag auf Vorbescheid
02_Antrag auf Befreiung
03_Lageplan Bestand
04_Lageplan Neubau
05_Schwarzplan
06_Abstandsflächen
07_Ansichten
08_Berechnung bebaute Fläche
09_Planrecht
10_Anschreiben
11_Fotos Referenzen
12_Fotos Bestand

Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 462/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	28.02.2023 TA
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Bauantrag im vereinfachten Verfahren:
Aidlinger Straße 11, Flst. Nr. 84/4,
Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und
Carportanbau,
Abbruch besteh. Ökonomiegebäude**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB und § 34 BauGB erteilt.
Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 84 WasserG, wird erteilt.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Entlang Würm und Krebsbach I". Für die größere Teilfläche des Baugrundstücks gibt es keine Festsetzungen eines Bebauungsplans, insofern gilt das städtebauliche Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB.

Für das Bauvorhaben ist das kommunale Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich.

Für das Bauvorhaben ist das kommunale Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich.

Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist erforderlich.

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben geplant ist, befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Würm. Grundsätzlich ist in diesem Bereich die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist das kommunale Einvernehmen gem. § 84 WasserG erforderlich.

Abweichungen:

- Balkone, Treppe und Gebäudeteil in der nicht überbaubaren Fläche
- Gaube Nord zu breit (angegebene Referenzbefreiung uninteressant, da das Bestandsgebäude schon stand, bevor die Gaubensatzung in Kraft getreten ist).
- Quergiebel Süd zu breit und Abstand zur Gebäudewand zu gering (>1.50m)
- Abweichung Abstandsfläche Ost
- Bauvorhaben muss sich städtebaulich einfügen

Bemerkung:

- Straßenabwicklung wurde nachgefordert
- Lageplan mit Darstellungen des Bebauungsplans wurde nachgefordert

- Eine wasserrechtliche Erlaubnis könnte erforderlich werden. Das Wasserwirtschaftsamt wird angehört, sobald der angeforderte korrigierte Lageplan vorliegt.

Aufgestellt:
Ehningen, 16.02.2023

Anlagen: 1_Lageplan
2_Untergeschoss Grundriss
3_Erdgeschoss Grundriss
4_Obergeschoss Grundriss
5_Dachgeschoss Grundriss
6_2. Dachgeschoss Grundriss
7_Schnitt A-A
8.1_Ansicht Norden
8.2_Ansicht Osten
8.3_Ansicht Sueden
8.4_Ansicht Westen 18.01.2023