Einladung
zur Sitzung des Technischen Ausschusses

Datum	Dienstag, den 19.12.2023
Uhrzeit	19:00 Uhr
Ort	Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen

GEMEINDE EHNINGEN

TOP 1

Bauvoranfrage
Schulstraße 19, Flst. Nr. 161,
Neubau von 3 + 10 WE mit TG und Stellplätzen
Vorlage: 628/2023

TOP 2

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Bismarckstraße 21, Flst. Nr. 4803,
Neubau einer Doppelgarage
Vorlage: 615/2023

TOP 3

Bekanntgaben und Anfragen

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 08.12.2023

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 628/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	19.12.2023 TA
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

GEMEINDE EHNINGEN

Bauvoranfrage
Schulstraße 19, Flst. Nr. 161,
Neubau von 3 + 10 WE mit TG und Stellplätzen

Beschlussvorschlag:
Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage in der vorliegenden Form wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 31 und § 34 BauGB in Aussicht gestellt.

Sachverhalt:
Bereits am 19.07.2022 wurde in der Sitzung des TA über eine Bauvoranfrage auf diesem Grundstück beraten. In der damaligen Bauvoranfrage waren nur 11 Wohneinheiten und insgesamt 17 Stellplätze geplant. In der aktuellen Bauvoranfrage sind insgesamt 13 Wohneinheiten und nur noch 13 Stellplätze geplant. Des Weiteren wurde von einer 2-Geschossigkeit auf eine 3-Gesschossigkeit erhöht.

In diesem Bereich gelten folgende Satzungen und Vorschriften:
- Bebauungsplan „Ortsmitte 4, 1. Änderung“
- „Ortsbauplan Baulinienführung“
- Stellplatzsatzung „Ortskernsanierung I“
- Sowie das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 und § 34 BauGB ist erforderlich. Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB, sowie die Erteilung einer Befreiung von der Stellplatzsatzung ist erforderlich.

Abweichungen:
- Das Bauvorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen
- Überschreitung der GRZ mit 0,42 bis 0,45 anstatt maximal 0,4
- Terrasse mit Überdachung auf der Ostseite komplett innerhalb der als privater Grünfläche ausgewiesenen Fläche (Bebauungsplan „Ortsmitte 4, 1. Änderung)
- Nachweis von lediglich 13 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 20 Stellplätze (Stellplatzsatzung „Ortskernsanierung I“)
- Überschreitung der im „Ortsbauplan Baulinienführung“ ausgewiesenen Baulinie
- Überbauung der im „Ortsbauplan Baulinienführung“ als Vorgartenfläche ausgewiesenen Bauverbotsfläche

Mit dem eingereichten Antrag auf Bauvorbescheid wird vom Antragsteller um Klärung folgender Fragen gebeten:

1. Können die Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach an der Schulstr.19 bzw. das rückwärtige Gebäude Schulstr.19/1 mit einem Staffeldach erstellt werden?

2. Die Dachform ist kein Kriterium des Einfügens, kann das rückwärtige Gebäude mit einem Staffeldach (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) und extensiver Dachbegrünung geplant werden? (Vgl. Königstr. 22, 22/1 und 22/2 in Ehningen)

3. Kann von einer GRZ von 0.42 bis 0.45 einschl. der Balkone ausgegangen werden?

4. Ist die Terrasse mit Überdachung in der privaten Grünfläche möglich?

5. Kann hier im historischen Ortskern von der Stellplatzsatzung (1.5 Stellplätze/Wohneinheit) abgewichen werden, da fußläufig der Bedarf des täglichen Lebens gedeckt werden kann, bzw. öffentliche Verkehrsmittel unmittelbar zur Verfügung stehen?

6. Gemäß Ortsbauplan vom 16.02.1959 ist auf einem Teil des Grundstücks ein Bauverbot und eine Baulinie ausgewiesen. Bislang war diese Fläche bebaut, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch zukünftig in der geplanten Form möglich ist?

Aufgestellt:
Ehningen, 08.12.2023

A n l a g e n :
101_01 Bauvorbescheid
102_01 Erläuterung zum Bauvorhaben
201_01 Lageplan
202_01 Lageplan-Schwarzplan
301_01 Grundriss Tiefgarage
302_01 Grundriss Erdgeschoss
303_01 Grundriss Obergeschoss
304_01 Grundriss Dachgeschoss
305_01 Schnitt
306_01 Ansichten
701_01 Luftbild

Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 615/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	19.12.2023 TA
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

GEMEINDE EHNINGEN

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Bismarckstraße 21, Flst. Nr. 4803,
Neubau einer Doppelgarage

Beschlussvorschlag:
Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB erteilt.

Sachverhalt:
In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan “Tal II“.
Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB ist erforderlich. Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist erforderlich.

Abweichungen:
- Überschreitung der Baugrenze
- Unterschreitung des Mindestabstandes von 4,50 m zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- Überschreitung der Gebäudehöhe an der Einfahrt mit 2,75 m anstatt 2,50 m
- Überschreitung der GRZ um 27 m² (13 %)

Aufgestellt:
Ehningen, 08.12.2023

Anlagen:
201_01 Lageplan
301_01 Grundriss
302_01 Schnitt
303_01 Ansichten