



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Frau Lorenz

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
25. Februar 2021

TOP 1

Bekanntgabe von Umlaufbeschlüssen im Januar 2021

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat dem Gremium per Mail in der Zeit vom 08. bis 15.02.2021 Bauantragsunterlagen mit Befreiungsanträgen und Plänen für diverse Vorhaben zukommen lassen. Um die Abgabe eines Votums wurde bis 01.02.2021 gebeten.

Die Beschlüsse sind dieser Beratungsvorlage beigelegt und werden in öffentlicher Sitzung bekanntgegeben.

Bekanntgabe von Umlaufbeschlüssen im Januar 2021

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport, Heidenweg 3a, F1St.Nr. 198/12

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Heidenweg“. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen nichtqualifizierten Bebauungsplan (enthält nur eingeschränkt Festsetzungen). Art und Maß der baulichen Nutzung hat sich beim vorliegenden Bauvorhaben an der umliegenden Bebauung zu orientieren.

Für diese Beurteilung ist das Grundstück im Norden, F1St.Nr. 198 und das im Süden, F1St.Nr. 199/1, heranzuziehen. Hierzu wird auf die dem Antrag beigefügte Straßenabwicklung verwiesen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Befreiungen beantragt:

Baufenster/Baugrenze

Die östliche Baugrenze wird auf der gesamten Gebäudelänge (9,40 m) um 15 cm überschritten. Außerdem soll mit der Eingangsüberdachung die westliche Baugrenze um 6,33 m² überschritten werden.

Geschossigkeit

Festgesetzt ist 1geschossig, geplant 2geschossig.

Firstrichtung

Festgesetzt ist Nord-Süd, geplant ist West-Ost.

Geländeaufschüttungen/-abgrabungen

Der Bebauungsplan lässt Geländeaufschüttungen/-abgrabungen bis zu 1,00 m zu. Direkt an der Außenwand sind geringfügige Abweichungen zur besseren Belüftung und Belichtung zulässig.

Im Bereich Carport ist eine Aufschüttung bis ca. 1,21 m geplant, im Bereich der Terrasse bis ca. 1,78 m und für die Terrasse im Kellergeschoss ist eine Abgrabung bis 1,47 m geplant.

Dem Befreiungsantrag ist eine ausführliche Begründung beigefügt. Auf diese wird hier verwiesen.

Einstimmiger Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und stimmt den beantragten Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Südlich Heidenweg“ wie vorstehend aufgeführt, zu.

**Antrag auf Baugenehmigung:
Neubau einer Doppelhaushälfte, Heidenweg 3, F1St.Nr. 198/5**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Heidenweg“. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen nichtqualifizierten Bebauungsplan (enthält nur eingeschränkt Festsetzungen). Art und Maß der baulichen Nutzung hat sich beim vorliegenden Bauvorhaben an der umliegenden Bebauung zu orientieren.

Für diese Beurteilung ist das Grundstück im Norden, F1St.Nr. 198 und das im Süden, F1St.Nr. 199/1, heranzuziehen. Hierzu wird auf die dem Antrag beigefügte Straßenabwicklung verwiesen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Befreiungen beantragt:

Geschossigkeit

Festgesetzt ist 1geschossig, geplant 2geschossig.

Firstrichtung

Festgesetzt ist Nord-Süd, geplant ist West-Ost.

Dem Befreiungsantrag ist eine ausführliche Begründung beigefügt. Auf diese wird hier verwiesen.

Einstimmiger Beschluss::

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und stimmt den beantragten Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Südlich Heidenweg“, wie oben dargestellt, zu.

Umbau eines bestehenden Wohngebäudes mit 2 Wohnungen und Dachraumausbau für eine dritte Wohnung, Stollenweg 7, F1St.Nr. 28

Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, nicht in einem Bebauungsplangebiet, und ist damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bauliche Veränderungen finden hauptsächlich im Gebäudeinneren statt. Südlich ist zusätzlich eine Balkonanlage für das 1. OG und DG geplant, westlich eine Treppenanlage. Über diese soll das 1. OG und das DG erschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt bereits bisher über das Privatgrundstück F1St.Nr. 32. Das Überfahrtsrecht ist jedoch nicht gesichert, sondern stützt sich lediglich auf eine privatrechtliche Vereinbarung. Damit gilt das Baugrundstück momentan als nicht erschlossen. Der vorliegende Lageplan stellt jedoch die reale Situation nicht korrekt dar.

Die Übernahme einer Baulast für das Zufahrtsrecht durch den Eigentümer des Grundstücks F1St.Nr. 32 ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Dies und auch der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens entsprechend geprüft und eingefordert.

Weitere Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit sind im Lageplan nicht dargestellt. Lt. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen – sind für drei Wohneinheiten 4,5 Stellplätze erforderlich.

Einstimmiger Beschluss

Der Gemeinderat versagt sein Einvernehmen nach § 34 BauGB. Als Begründung wird angeführt, dass die vorhandene und nicht geklärte Stellplatz- und Erschließungssituation eine Nachverdichtung nicht zulassen.

**Nutzungsänderung Wohnen zu Ferienhaus,
Am Dorfbach 14, F1St.Nr. 457**

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hägenacker“.

Die bestehende Doppelhaushälfte ist zur Wohnnutzung genehmigt. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage wird folgende Frage gestellt:

Kann die Genehmigung einer Nutzungsänderung zum Zweck der Vermietung als Ferienhaus oder zur zeitlich befristeten Vermietung in Aussicht gestellt werden? Zielgruppe sollen laut Antragsteller Familien sein.

Das Grundstück befindet sich im „Allgemeinen Wohngebiet WA“. Nach BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Beherbergungsbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und,
5. Tankstellen.

Der Bebauungsplan schließt die Ausnahmen nach Pkt. 1, 3, 4 und 5 ausdrücklich aus.

Ferienwohnungen gehören zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben, die demnach zugelassen werden können.

Die verkehrliche Situation in der Straße „Am Dorfbach“ ist aufgrund der beengten Situation herausfordernd. Ein wechselnder Personenkreis, der mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vertraut wäre, würde diese Problematik vermutlich zusätzlich belasten.

Einstimmiger Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Nutzungsänderung nicht zu und begründet dies wie folgt:

Der Gemeinderat sieht in der beantragten Umnutzung zum Ferienhaus eine Zweckentfremdung von Wohnraum, welcher auch in Au stark nachgefragt ist und dringend benötigt wird.

Zudem liegt eine sehr dichte Bebauung vor, was eine zusätzliche Lärmbelästigung für die Nachbarschaft durch einen wechselnden Personenkreis, wie in Ferienhäusern üblich, erwarten lässt.

**Neubau eines Wohnhauses mit zwei WE und Garage im KG
Im Merzenthal 32, F1St.Nr. 297/2**

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Horn“.

Im **Bereich der Dachaufbauten (Zwerchgiebel)** werden folgende Befreiungen beantragt:

Traufhöhe

Talseits

zulässig: 328,60 m ü. NN, beantragt: 330,66 m ü. NN

Überschreitung: 2,06 m

Bergseits

Zulässig: 330,35 m ü. NN, beantragt: 331,35 m ü. NN

Überschreitung: 1,00 m

Wandhöhe

Talseits ist eine sichtbare Wandhöhe von 6,50 m zulässig.

Überschreitung (im Bereich Zwerchgiebel): 1,91 m

Der Bebauungsplan lässt Nebenanlagen außerhalb des Baufensters bis 25 m³ zu. Die geplante Fahrradgarage im Sockel-/Garagengeschoss stellt eine Nebenanlage dar und liegt mit 43,875 m³ außerhalb des Baufensters.

Damit wird eine Befreiung für die Überschreitung um 18,875 m³ beantragt.

Beschluss:

GR Asal ist befangen und nimmt an Beratung und Beschlussfassung nicht teil

Mit 10 Jastimmen erteilt das Gremium das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und die Zustimmung zu den beantragten und vorstehend dargestellten Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Horn“