

Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Fronreute am 20.05.2019

zu Tagesordnungspunkt 6: Baugesuche

Stellungnahme, Beschlussfassung über Ausnahmen und Befreiungen:

a.) Flst. 1891, Sonnentauweg 5 und 7, 88273 Fronreute-Blitzenreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	11.04.2019
Bauvorhaben:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Pro Mehrfamilienhaus sollen 7 Wohneinheiten entstehen, insgesamt also 14. Das Bauvorhaben entspricht den Plänen, die dem Gemeinderat bei der Vergabe der Bauplätze vorgelegen haben. Die Feuerwehranleiterstelle zwischen den beiden Gebäuden ist notwendig, da die Feuerwehr der Gemeinde Fronreute keine Drehleiter besitzt. Hier kann die Rettung über eine Steckleiter (maximal Höhe 8,40 Meter bei 75 Grad Anstellwinkel) erfolgen.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die notwendigen 28 Stellplätze werden alle in einer zentralen Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich werden 3 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Flst. 1891, Sonnentauweg 5 und 7, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

b.) Flst. 360, Bauhofstraße 41, 88273 Fronreute-Blitzenreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	03.05.2019
Bauvorhaben:	Teilabbruch, Erweiterung und Sanierung Grundschule Blitzenreute
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Die Gemeinde plant einen Teilabbruch des bestehenden Schulgebäudes und der alten Sporthalle in Blitzenreute.

Im Hanggeschoss soll dann im Wesentlichen ein Bewegungsraum mit 195 Quadratmetern, ein Personalraum für die Kita mit 48 Quadratmetern und Technik-/ sowie Lagerräume und zwei Umkleiden entstehen.

Im Erdgeschoss sollen die Räume für die Verwaltung und Lehrer, eine Mensa für die Schule und die Kita, Klassenräume, Räume für die Ganztagesbetreuung, das Foyer und Sanitärräume entstehen.

Ein Aufzug soll die Barrierefreiheit sicherstellen.

Im verbleibenden Bestandsgebäude sollen diverse Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Der Baubeschluss für diese Vorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.04.2019 gefasst

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schule und Kindergarten Blitzenreute-1. Änderung“.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 65 Stellplätze ausgewiesen. Erforderlich sind mindestens 54.

Eine Angrenzeranhörung ist nicht notwendig, da alle angrenzenden Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Fronreute liegen.

III.) Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Teilabbruch, Erweiterung und Sanierung Grundschule Blitzenreute, Flst. 360, Bauhofstraße 41, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

c.) Flst. 1057, Burgstraße 7, 88273 Fronreute-Fronhofen**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang: 08.04.2019
Antragsteller: Siegfried Jehle, Burgstraße 4, 88273 Fronreute
Verfahrensart: Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant das bestehende Gebäude umzunutzen. Es sollen 2 Wohneinheiten (75 und 55 Quadratmeter) eingebaut werden. Zusätzlich soll im Erdgeschoss ein Wintergarten angebaut werden. Des Weiteren soll ein Carport mit Technikraum und Mehrzweckraum errichtet werden.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Fronhofen und beurteilt sich bauplanungsrechtlich somit gemäß § 34 BauGB. Das Bauvorhaben erfüllt die in § 34 BauGB gestellten Anforderungen, da es sich nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind eingehalten.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Umnutzung-Einbau von zwei Wohneinheiten; Neubau eines Carports mit Lagerraum, Flst. 1057, Burgstraße 7, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

d.) Flst. 1876, Seerosenstraße 29, 88273 Fronreute-Blitzenreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	27.04.2019
Bauvorhaben:	Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) in Holzbauweise
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“.
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
Die notwendigen zwei Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Eine Angreuzeranhörung ist nicht notwendig, da alle angrenzenden Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Fronreute liegen.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung eines Wohngebäudes, Flst. 1876, Seerosenstraße 29, 88273 Fronreute, wird erteilt

Anlage: Lageplan, Ansichten

e.) Flst. 1015/22, Oberer Kirchberg 19 , 88273 Fronreute-Fronhofen**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang:	29.03.2019
Bauvorhaben:	Nachtragsbaugesuch für vorhandene Kleingerätegarage und Gartenhaus, Neuerrichtung eines Zauns
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr hat auf seinem Grundstück eine Kleingartengerätegarage und zwei aneinandergebaute Gartenhäuser errichtet, ohne die erforderliche Baugenehmigung oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hierfür einzuholen. Das Kleingerätehaus hat eine Fläche von 17,47 Quadratmeter, eine Kubatur von 38,24 Kubikmeter und eine Dachneigung von 2,5 Grad.

Die Grundfläche des Gartenhauses beträgt insgesamt 23,47 Quadratmeter, eine Kubatur von 46,93 Kubikmeter und ein Satteldach mit 10 Grad Neigung.

Ebenso hat der Bauherr einen Zaun auf der Grenze errichtet. Dieser Zaun hat eine Gesamthöhe von 1,5 Metern (Zaunfelder 1,4 Meter Pfostenüberstand 10 Zentimeter). Mit diesem Bauantrag möchte der Bauherr diese baulichen Anlagen legalisieren.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchberg II 2. Änderung“. Bei dem Eingereichten Antrag für das Kleingerätehaus die Vorgeschriebene Dachform (Satteldach) und Dachneigung von mindestens 18 Grad nicht eingehalten. Bei dem Gartenhaus wird die Grundfläche um 5,47 Quadratmeter überschritten und auch die Dachneigung von 10 Grad entspricht nicht der Festsetzung im Bebauungsplan.

Der errichtete Zaun entspricht ebenfalls nicht dem Bebauungsplan. Hiernach dürfen Einfriedungen nur aus Spanndrähten mit bis zu 50 Zentimeter Höhe im Zusammenhang mit einer lockeren Bepflanzung errichtet werden.

Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zur einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die Abweichung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung haben mehrheitlich Einfriedungen, die nicht dem Bebauungsplan entsprechen. Hier wurden Jägerzäune, Drahtzäune mit einer Höhe über 50 Zentimeter, Staketenzäune, usw. errichtet. Sollte der Gemeinderat einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zustimmen, dann ist hier der Wohnfrieden stark gefährdet.

Das Gleiche gilt für die Nebenanlagen. Viele Grundstückeigentümer haben Nebenanlagen errichtet, deren Dachneigung und Fläche nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen, es liegt ein Einspruch vor. Dieser bezieht sich auf die Art des Zauns.

III.) Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch bezüglich der Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 1,5 Metern, der Grundflächenüberschreitung und Dachneigung des Gartenhauses und der Dachform und Dachneigung des Kleingerätehauses zuzustimmen.

Anlage: Lageplan, Ansichten

f.) Flst. 516, Hauptstraße 4, 88273 Fronreute-Blitzenreute**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang:	08.04.2019
Bauvorhaben:	Nachtragsbaugenehmigung für einen Anbau im Untergeschoss (Unterbau Terrasse), einen Balkon im Erdgeschoss und einem Carport/Fahrradgarage
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass der Bauherr eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit im Untergeschoss eingebaut hat. Genehmigt sind hier Kellerräume. Zudem hat der Bauherr diese Wohnung durch einen Unterbau der Terrasse um insgesamt 26 Quadratmeter erweitert.

An der Ostseite des Wohnhauses wurde ein verfahrensfreier Balkon angebaut. Dieser hat einen Abstand von 1,4 Meter zur Nachbargrenze, erforderlich ist aber ein Grenzabstand von 2 Meter (gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg § 5 Absatz 6 Nummer 2). Es ist also eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück notwendig. Ob der betroffene Eigentümer diese Baulast übernimmt, wird im Verfahren geklärt.

Zudem hat der Bauherr einen Carport / Fahrradgarage auf der Grenze errichtet, welcher Baugenehmigungspflichtig (7,01 m x 3,19 m x 2,3 m = 51,4 Kubikmeter), aber noch Grenzprivilegiert ist.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Blitzenreute und beurteilt sich bauplanungsrechtlich somit gemäß § 34 BauGB. Das Bauvorhaben erfüllt die in § 34 BauGB gestellten Anforderungen, da es sich nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind, außer für den Balkon, eingehalten.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Nachgenehmigung für einen Anbau im Untergeschoss (Unterbau Terrasse – 2 Wohneinheit) und einen Carport mit Fahrradgarage, Flst. 516, Hauptstraße 7, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen für den Balkon im Erdgeschoss wird vorerst nicht erteilt, da die erforderlichen (nachbarschützenden) Grenzabstände nicht eingehalten

sind und noch nicht klar ist, ob der Eigentümer des angrenzenden Flurstückes eine Baulast hierfür übernimmt.

Anlage: Lageplan, Ansichten