

Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Fronreute am 08.07.2019

zu Tagesordnungspunkt 6: Baugesuche

Stellungnahme, Beschlussfassung über Ausnahmen und Befreiungen:

a.) Flst. 993/1, Schenkenwaldstraße 30, 88273 Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	15.05.2019
Bauvorhaben:	Nachtragsbaugesuch für - Anbau Wohnzimmer und Garderobe / Schmutzschleuse im EG; - Anbau und Umbau Büro im OG Nebengebäude Neubau: Anbau Garage im EG Nebengebäude
Verfahrensart:	Nachtragsbaugesuch - Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr hat ohne Baugenehmigung einen Anbau an das bestehende Wohnzimmer (Vergrößerung circa 36 Quadratmeter) und eine Garderobe und Schmutzschleuse (circa 21 Quadratmeter) im Erdgeschoss, sowie einen An- und Umbau des bestehenden Bürogebäudes (insgesamt circa 80 Quadratmeter) ausgeführt. Mit diesem Bauantrag möchte er diese Bauten legalisieren lassen. Des Weiteren ist der Anbau an die bestehende Garage im Süden geplant.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich 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 Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind eingehalten.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen, es liegen keine Einsprüche vor.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Nachtragsbaugesuch – Anbau Wohnzimmer und Garderobe / Schmutzschleuse im Erdgeschoss; - Anbau und Umbau Büro im Obergeschoss Nebengebäude; und zum Neubau – Anbau Garage im Erdgeschoss Nebengebäude, Flst. 993/1, Schenkenwaldstraße 30, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

b.) Flst.1405, Hasenried 1, 88273 Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	16.05.2019
Bauvorhaben:	Errichtung einer zweiten Wohneinheit und Einbau von zwei Dachgauben
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Einbau von zwei Dachgauben auf das bestehende Wohngebäude. Die Gauben sollen mit einer Länge von je 8,92 Metern ausgeführt werden. Durch die Wohnraumvergrößerung soll eine 2 Wohneinheit entstehen, die vom Bauherrn selber genutzt werden soll. Momentan bewohnt der Bauherr schon das Dachgeschoß, es ist aber baurechtlich noch keine separate Wohnung, sondern gehört zu der Hauptwohnung.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Für das Bauvorhaben kommt deshalb der § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zur Anwendung.

Hiernach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Eine Angrenzeranhörung war nicht erforderlich, da alle angrenzenden Flurstücke im Eigentum des Bauherrn sind.

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit und den Einbau von zwei Dachgauben, Flst.1405, Hasenried 1, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

c.) Flst. 410/1 und 414, Möllenbronn 64, 88273 Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	23.05.2019
Bauvorhaben:	Überdachung des bestehenden Laufhofs; Errichtung einer überdachten Außenliegefläche
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung einer überdachten Außenliegefläche auf der Nordseite des bestehenden Stallgebäudes, auf einer Fläche von 321 Quadratmetern. Außerdem soll der bestehende Laufhof auf der Südseite des Stalls, auf einer Fläche von 271 Quadratmetern, überdacht werden.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist privilegiert. Für das Bauvorhaben kommt deshalb der § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung.

Hiernach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

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, Überdachung des bestehenden Laufhofs, Errichtung einer Überdachung Außenliegefläche, Flst. 410/1 und 414, Möllenbronn 64, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

d.) Flst. 160, Schreckensee 2, 88273 Fronhofen	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	23.05.2019
Bauvorhaben:	Anbau eines Heu- und Strohlagers
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Anbau eines Heu- und Strohlagers an das bestehende Wirtschaftsgebäude. Die Gesamtfläche beträgt 72 Quadratmeter.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist privilegiert. Für das Bauvorhaben kommt deshalb der § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung.

Hiernach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

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, Anbau eines Heu- und Strohlagers, Flst. 160, Schreckensee 2, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

e.) Flst. 379/35, Biegenburg 47, 88273 Fronreute**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang:	24.05.2019
Bauvorhaben:	Errichtung einer Dachgaube und Anbau eines Windfangs
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Die Bauherren planen die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 9,26 Metern. Die Gaube ist mittig auf der Südseite des Dachs ausgerichtet, so dass zu den Grundmauern der Giebelseiten noch 1,5 Meter Abstand gehalten werden kann. Durch diese Gaube sollen zwei Kinderzimmer entstehen. Ein weiteres Vollgeschoss entsteht durch diesen Dachaufbau nicht.

Des Weiteren ist der Anbau eines Windfangs geplant. Die Fläche des Windfangs soll ungefähr 9 Quadratmeter betragen. Mit dem Windfang soll ein Abstand zur Straße von 1,02 Metern eingehalten werden.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Biegenburg I“.

Bei dem eingereichten Antrag wird die Baugrenze im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 9 Quadratmetern für den Windfang überschritten.

Im Bebauungsplan sind Dachaufbauten nicht zulässig. Geplant ist aber eine Dachgaube auf der Südseite des Gebäudes.

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. Ähnliche wurden in diesem Baugebiet schon erteilt.

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

III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Es wird vorgeschlagen einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch bezüglich der Baugrenzenüberschreitung im Norden auf einer Fläche von 9 Quadratmetern, sowie dem Dachaufbau für die Errichtung einer Gaube mit einer Länge von 9,26 Metern, zuzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung einer Dachgaube und Anbau eines Windfangs, Flst. 379/35, Biegenburg 47, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

f.) Flst.1862, Seerosenstraße 1, 88273 Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	31.05.2019
Bauvorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses mit Garage
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Die Bauherren planen die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“.
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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, Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Flst. 1862, Seerosenstraße 1, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

g.) Flst. 1119/1 und 1119/2, Blitzenreuter Steige 34, 88273 Fronreute**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang: 06.06.2019
Bauvorhaben: Anbau von einem Vordach an ein Einfamilienhaus
Verfahrensart: Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Geplant ist der Anbau eines Vordaches auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes. Das Vordach soll eine Fläche von ungefähr 29 Quadratmetern überdecken.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Für das Bauvorhaben kommt deshalb der § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zur Anwendung.

Hiernach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

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, Anbau von einem Vordach an ein Einfamilienhaus, Flst. 1119/1 und 1119/2, Blitzenreuter Steige 34, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

h.) Flst. 970/1, Kornstraße 34, 88273 Fronreute**Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang:	11.06.2019
Bauvorhaben:	Erweiterung des Aufzuchtstalls um einen überdachten Freibereich zur Erhöhung des Tierwohls
Verfahrensart:	Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Erweiterung des bestehenden Aufzuchtstalls um einen überdachten Freibereich. Diese Erweiterung soll auf einer Fläche von 282 Quadratmetern an der Nordost Seite des bestehenden Stalls entstehen.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich 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 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, Erweiterung des Aufzuchtstalls um einen überdachten Freibereich zur Erhöhung des Tierwohls, Flst. 970/1, Kornstraße 34, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

i.) Flst. 1900, Seerosenstraße 10, 88273 Fronreute	
Sachverhalt und Beschlussvorschlag	
Antragseingang:	12.06.2019
Bauvorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses mit Garage
Verfahrensart:	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

I.) Sachverhalt:

Die Bauherren planen die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“.
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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, Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Flst. 190, Seerosenstraße 10, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten