

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Tannhausen**

vom 22.09.2015

im Dorfgemeinschaftshaus Tannhausen

Beginn: 20:00 Uhr

Ende:

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Margit Zinser-Auer

Ortschaftsrat/rätin

Uwe Dittberner Ortschaftsrat

Ute Frick

Anton Kessler

Tobias Laub

Torsten Moch

Jutta Müller

Franz Thurn

Christine Vogt

Entschuldigt:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll
- 3 Bekanntgaben
- 4 Mittelanforderungen für Haushalt 2016
- 5 Bauangelegenheiten
 - 5.1 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
Tannhausen, Tannhauser Str. 12, Flst. Nr. 2248
- Kenntnisnahme
Vorlage: 40/926/2015/1
 - 5.2 Bauvoranfrage - Errichtung von Garagen
Tannhausen, Hangelesweg 9, Flst. Nr. 37
Antrag auf Befreiung
Erneute Beratung über geänderte Bauvorlagen
Vorlage: 40/906/2015/1/1
- 6 Bürgeranfragen
- 7 Aktuelles

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Protokoll

Beschluss-Nr. 3
Bekanntgaben

Beschluss-Nr. 4
Mittelanforderungen für Haushalt 2016

Beschluss-Nr. 5
Bauangelegenheiten

Beschluss-Nr. 5.1

Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
Tannhausen, Tannhauser Str. 12, Flst. Nr. 2248
- Kenntnisnahme
Vorlage: 40/926/2015/1

Ausgangssituation:

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

| Sitzung am | Gremium | Status | Sachverhalt | Vorlagen-Nr. |
|------------|---------------|--------|---------------|---------------|
| 13.05.2015 | AUT | Ö | Bauvoranfrage | 40/861/2015 |
| 09.06.2015 | OR Tannhausen | Ö | Bauvoranfrage | 40/861/2015/1 |

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Tannhauser Straße 12, Flurstück Nr. 2248 in Tannhausen. Das eingeschossige Wohnhaus soll mit den Maßen 13,56 m x 9,36 m und einer Höhe von 5,17 m mit einem versetzten Pultdach (Dachneigung 16°) erstellt werden. Auf der Dachsüdseite ist eine Solaranlage geplant. Die Konstruktion soll in verputzter Holzständerbauweise erfolgen. Im Kellergeschoss soll an der Südseite ein Lichthof zur Beleuchtung von zwei Kellerräumen geschaffen werden.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze soll eine Flachdach-Doppelgarage mit den Maßen 6 m x 6 m und einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Tannhauser Straße.

Die Bauherrschaft hat am 28.04.2015 eine Bauvoranfrage (BV/0961/2015) zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Wohnhauses in Form eines Bungalows mit versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 16° eingereicht. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Bauvoranfrage zugestimmt. Dabei wurde die Bauherrschaft gebeten, mit dem Wohnhaus weiter als die geplanten 2,50 m von der Tannhauser Straße abzurücken und das erforderliche Sichtdreieck freizuhalten.

Die Bauherrschaft hat diese Bauvoranfrage jedoch vor der baurechtlichen Entscheidung nach einer telefonischen Mitteilung des Landratsamtes vom 31.7.2015 zurückgezogen, um aus Zeitersparnis gleich den Bauantrag zu stellen.



Planungsrechtliche Beurteilung

| | |
|------------------|--------------------------|
| Bebauungsplan: | Ortsabrandung Tannhausen |
| Rechtsgrundlage: | § 30 i.V.m. § 34 BauGB |
| Gemarkung: | Aulendorf |
| Eingangsdatum: | 31.08.2015 |

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundung Tannhausen. Da es sich bei dieser Ortsabrundung nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB.

Demnach gilt bei der Beurteilung von baulichen Vorhaben das Einfügegebot. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets auf. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Errichtung eines Wohnhauses ist gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche

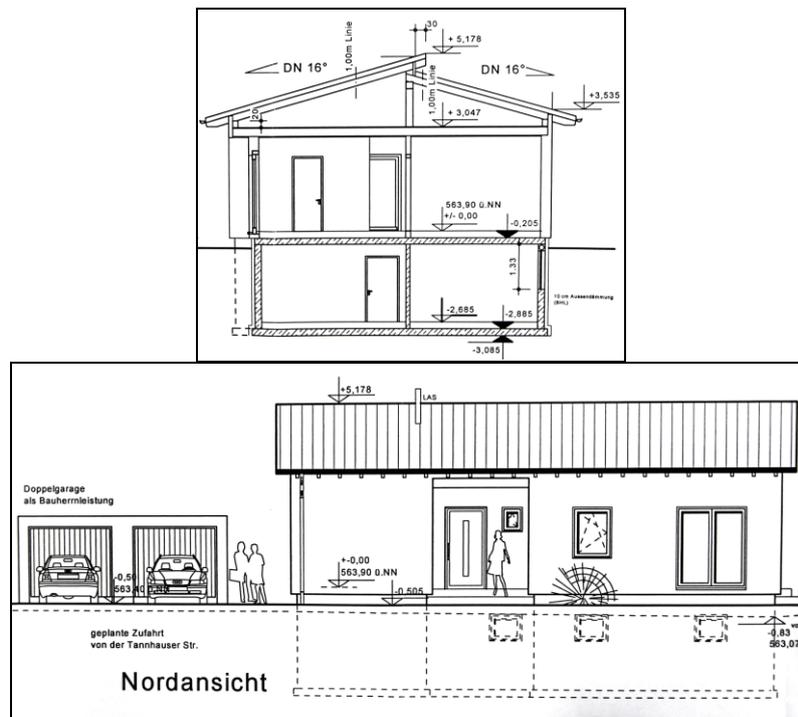
Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 231 m² und die 790 m² große Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, übersteigt die Größe der in der Umgebung vorhandenen Gebäude nicht. Die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. In der Umgebung sind ein-, zwei, und dreigeschossige Gebäude vorhanden. Das geplante 1-geschossige Gebäude fügt sich somit in die Umgebung ein.

Erschließung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit diesem Bauvorhaben wird im Ortseingangsbereich der letzte Bauplatz bebaut, der sich innerhalb der Ortsabrundung befindet. Die Erschließung ist an dieser Stelle gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der lockeren Bebauung durch ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt.

Dachform (16° versetztes Pultdach) / Beeinträchtigung des Ortsbilds

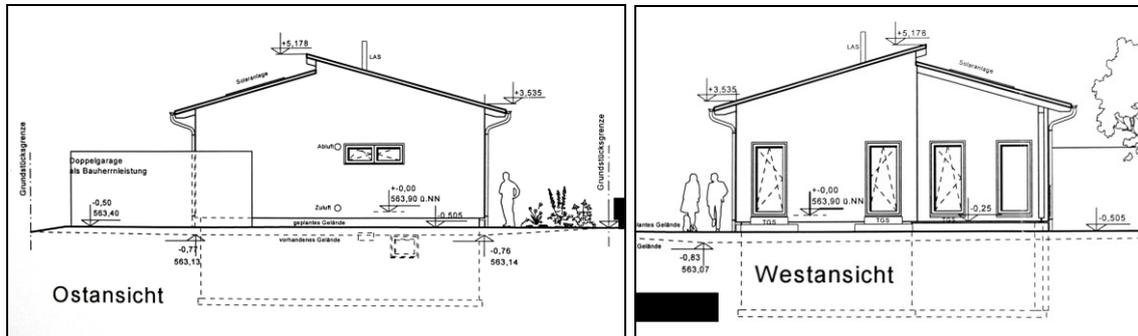
Im Wohnquartier sind überwiegend Satteldächer, aber auch bereits einige Pultdächer (z.B. Tannhauser Str. 18, 25, 66, Am Riedbach 14) vorhanden.



Ein versetztes Pultdach kann deshalb nicht störend auf die Umgebung wirken und beein-

trächtigt das Ortsbild nicht. Die Dachform ist zudem kein Kriterium, das im Rahmen der Einfüge-Kriterien (Art, Maß, Bauweise, Grundstücksfläche) nach § 34 BauGB geprüft werden kann.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor.



Ergebnis

Die Voraussetzungen des Einfügens liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen für das Bauvorhaben zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt:

1. Das Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Tannhauser Straße 12, Flurstück Nr. 2248 in Tannhausen wird erteilt.
2. Der Ortschaftsratsrat Tannhausen erhält das Bauvorhaben, das sich auf der Gemarkung Aulendorf befindet, aufgrund der räumlichen Nähe zu Tannhausen zur Kenntnis

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsratsrat nimmt das Baugesuch zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 5.2

Bauvoranfrage - Errichtung von Garagen
Tannhausen, Hangelesweg 9, Flst. Nr. 37
Antrag auf Befreiung
Erneute Beratung über geänderte Bauvorlagen
Vorlage: 40/906/2015/1/1

Ausgangssituation:

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

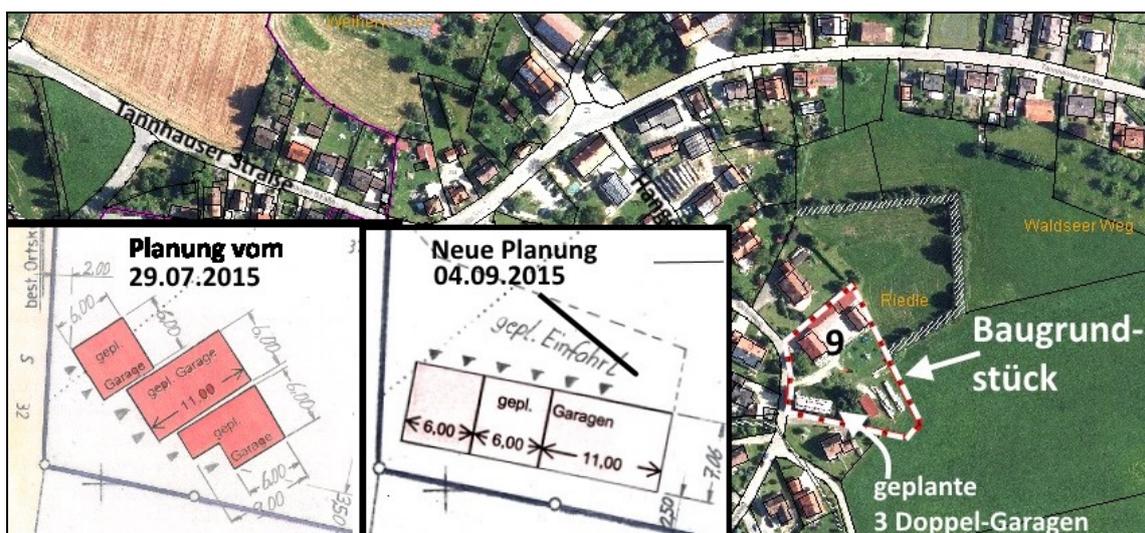
| Sitzung am | Gremium | Status | Sachverhalt | Vorlagen-Nr. |
|------------|---------|--------|--------------------------------|--------------|
| 29.07.2015 | AUT | Ö | Bauvoranfrage nicht zugestimmt | 40/906/2015 |

Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung von 3 Garagen auf dem Grundstück Hangelesweg 9, Flurstück Nr. 37 in Tannhausen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.07.2015 das Einvernehmen zur Bauvoranfrage aufgrund der Lage und Form der Garagen außerhalb des Bau-fensters nicht erteilt und die Verwaltung beauftragt, der Bauherrschaft die städtebaulichen Zielsetzungen einer wohnbaulichen Nachverdichtung des Baugrundstücks mit dem Ziel darzustellen, die Lage und Form der Garagen an der Südseite des Grundstücks zu über-denken.

Die Bauherrschaft hat dabei glaubhaft dargelegt, dass eine Nachverdichtung auf dem Grundstück jetzt und auch zukünftig nicht vorgesehen ist. Zudem wäre bei einer Erstel-lung der Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt erforderlich, die mitten durch das Grundstück führt. Dies ist aus Gründen des Herstellungs-, Unterhaltungs- und Winterdienstaufwands von der Bauherrschaft nicht gewünscht.

Mit der nun vorgelegten parallelen Anordnung der Garagen entlang der südwestlichen Grundstücksecke hat die Bauherrschaft die städtebaulichen Anregungen aufgenommen. Bei dieser Anordnung besteht noch ein ausreichendes Bauquartier für eine sinnvolle bauli-che Nutzung im Süden und Westen des Grundstückes. Die Einfahrt in die Garagen erfolgt zudem nun von Norden und nicht mehr von Süden.



Die drei geplanten Flachdach-Fertigaragen sollen in einer einheitlichen Tiefe von 7,06 m mit den Längen von je 6 m, 6m und 11 m (insg. 23 m) im parallelen Abstand von 2,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Die Zufahrt ist vom Han-gelesweg aus von Norden vorgesehen.

Die Garagen werden für folgende Nutzungen von der Bauherrschaft benötigt:

- Eine Garage soll als Abstellplatz für einen Wohnwagen verwendet werden.
- Eine Doppelgarage wird für die Mieter im OG des Wohnhauses zur Verfügung gestellt.
- Die restlichen Garagen sind als Abstellplätze für geerbte Oldtimer vorgesehen, die derzeit noch im Elternhaus untergebracht sind, das verkauft wird.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die 3 Doppelgaragen mit Flachdach am vorgesehenen Standort planungsrechtlich zulässig sind.

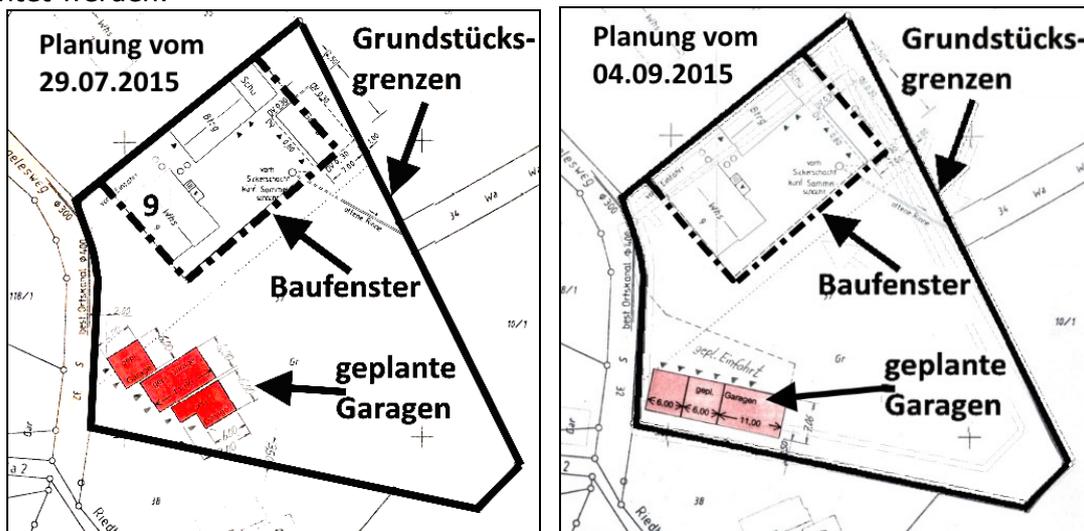
Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker vom 7.7.1966,
3. Änderung vom 22.10.1994
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 04.09.2015
Befreiung: Überschreitung der Baugrenze
Flachdach anstatt 20°-Satteldach

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Überschreitung der Baugrenze

Der Bebauungsplan Froschweiheräcker setzt im zeichnerischen Teil Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen fest. Die geplanten Garagen sollen komplett außerhalb des für dieses Grundstück festgesetzten Baufensters in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



Für diese Überschreitung der Baugrenze bedarf es der Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei einer Betrachtung aller Baufenster des Bebauungsplanes ist augenfällig, dass für dieses sehr große Grundstück und ein nördlich anschließendes größeres Grundstück ein relativ kleines Baufenster festgesetzt wurde, so dass hier eine geringe bauliche Nutzbarkeit besteht. Bei allen anderen Baugrundstücken sind die Baufenster im Verhältnis zum Baugrundstück wesentlich größer, so dass das Maß der baulichen Nutzung deutlich höher ist.



Die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit stellt hier keinen Grundzug der Planung dar, sondern entspringt nach Auffassung der Verwaltung eher aus einer Berücksichtigung früherer landwirtschaftlicher Nutzungen einzelner Grundstücke. Eine bessere bauliche Ausnutzung vorhandener Grundstücke im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Interessen der Stadt. Die Schaffung von Parkräumen auf dem privaten Grundstück vermindert zudem die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes zu Parkzwecken. Die Erteilung einer Befreiung ist demnach auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Baugrenzen sind grundsätzlich nachbarschützend. Die nachbarlichen Interessen zum Schutz vor einer heranrückenden Bebauung sind deshalb entsprechend zu würdigen. Eine bloße Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt eine Befreiung jedoch nicht automatisch aus. Durch die Errichtung von Nebengebäuden in einem Abstand vom 3,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für den Nachbarn aus. Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen beider Nachbarn und dem Maß dessen, was billigerweise hingenommen werden muss, ist durch die vorgesehenen Garagen noch kein Maß der Beeinträchtigung erreicht, das die schutzwürdigen Interessen des südlichen Nachbarn nachteilig tangieren würde.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.

Flachdach anstatt 20°-Satteldach

Der Bebauungsplan setzt für freistehende Garagen eine massive Bauweise mit einem 20° Satteldach fest. Die Bauherrschaft plant die Ausführung der Garagen mit einem Flachdach, für deren Zulässigkeit eine Befreiungsmöglichkeit von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform geprüft werden muss.

Für die Erteilung von Befreiungen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB bedarf es einer ausdrücklichen landesrechtlichen Ermächtigung, da seit dem 1.1.1996 die örtlichen Bauvorschriften nicht mehr als Bestandteil eines Bebauungsplanes erlassen werden können. Bei den Änderungen der LBO vom 1.1.1996 und auch vom 1.3.2015 ist diese Ermächtigung nicht mehr enthalten. Somit kann die Stadt bauordnungsrechtliche Befreiungen nur noch bei Bebauungsplänen erteilen, die vor dem 1.1.1996 rechtskräftig geworden sind. Liegt das Rechtskraftdatum später, ist ausschließlich die Baurechtsbehörde für die Entscheidung über eine Befreiung nach § 56 LBO zuständig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1994 rechtskräftig. Somit kann die Stadt über eine planungsrechtliche Befreiung zur Änderung der Dachform entschieden.

Da mit der Bauvoranfrage die planungsrechtliche Zulässigkeit der Flachdachgaragen ge-

prüft werden soll, beinhaltet dies im vorliegenden Fall auch eine Entscheidung über die Erteilung einer planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 (2) BauGB zur abweichenden bauordnungsrechtlichen Dachform.

Nach dem Wortlaut des Bebauungsplanes sind unter Ziffer 3 im Abschnitt „Nebengebäude“ für freistehende Garagen, die in massiver Bauweise zu erstellen sind, einheitliche gestalterische Regelungen in Form von Satteldächern mit 20° Dachneigung festgesetzt worden. Die Dacheindeckung muss zudem mit demselben Material wie dem des Hauptgebäudes erfolgen. Bei 1 bis 1,5 geschossiger Bauweise des Hauptgebäudes soll die Garage zudem unter gleichem Dach in das Hauptgebäude integriert werden.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, dass in allen Teilen des Baugebiets auf den Garagen wie auf den Hauptgebäuden einheitlich nur Satteldächer und keine sonstigen Dachformen zulässig sein sollen. Auch für das Material der Dachdeckung wird kein Handlungsspielraum für Bauherren eröffnet.

Allerdings handelt es sich bei den geplanten Garagen um optisch untergeordnete Nebengebäude. Zudem berührt die Befreiung lediglich baugestalterische Ordnungselemente. Die Flachdachgaragen wirken auch nicht als Fremdkörper, da bereits in der Nachbarschaft folgende Garagen mit Flachdächern vorhanden sind:

- Hangelesweg 4+6: Einzelgarage (FD)
- Hangelesweg 8: Einzelgarage (FD) und anschließender Carport (PD)
- Hangelesweg 12: Doppelgarage (FD) und anschließender Carport (PD)
- Hangelesweg 14: Doppelgarage (FD)
- Hauserstraße 3: Doppelgarage (FD)
- Hauserstraße 11: Carport (PD)

Eine Befreiung von der Festsetzung zur Dachform berührt deshalb die Grundzüge der Planung nicht. Die Zulassung von Flachdachgaragen ist städtebaulich vertretbar, da eine Ausführung mit Satteldach zudem viel massiver wirken würde und damit eher ein Hauptgebäudecharakter entstünde. Eine Verletzung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar, da die Abstandsvorschriften eingehalten sind und durch die geringere Gebäudehöhe eher eine Vorteilslage entsteht.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Befreiung für die Dachform Flachdach anstatt Satteldach zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsratsrat Tannhausen erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Froschweiheräcker nach § 31 (2) BauGB:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichende Dachform Flachdach anstatt Satteldach

Beschluss-Nr. 6
Bürgeranfragen

Beschluss-Nr. 7

Aktuelles

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteherin:

Für das Gremium:

Schriftführer/in:

.....

.....

.....

.....