

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Zollenreute**

vom 29.09.2016

im Dorfgemeinschaftshaus Zollenreute

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Bernhard Allgayer

Ortschaftsrat/rätin

Stephan Dangel, Ortschaftsrat
Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat
Beatrice Metzger Ortschaftsrätin
Siegfried Ott, Ortschaftsrat
Klaus Poppenmaier, Ortschaftsrat
Peter Sonntag Ortschaftsrat
Cornelius Strasser Ortschaftsrat
Andreas Traub Ortschaftsrat
Stephan Wülfrath Ortschaftsrat

Entschuldigt:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Mitteilungen
- 3 Baugesuche
 - 3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Obstgarten 9, Flst. Nr. 242/23
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/091/2016/1
 - 3.2 Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garagen werden zu Wohnraum,
Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/8
Vorlage: 40/092/2016/1
 - 3.3 Neubau einer Garage
Zollenreute, Im Obstgarten 7, Flst. Nr. 242/24
Vorlage: 40/104/2016/1
 - 3.4 Abbruch bestehendes Gebäude und Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit
Garagen und Stellplätzen
Zollenreute, Mochenwanger Straße 79, Flst. Nr. 242/21 und Teil aus Flst.
Nr. 242/7
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/097/2016/1
- 4 Verschiedenes

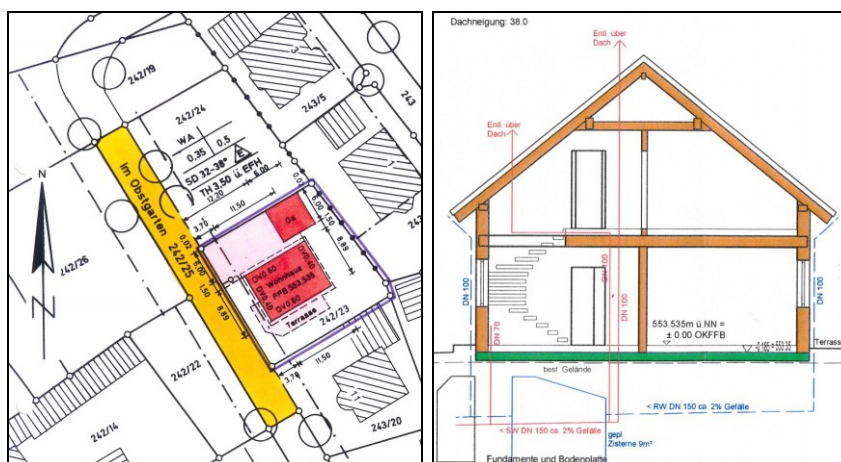
Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Mitteilungen

Beschluss-Nr. 3**Baugesuche****Beschluss-Nr. 3.1****Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage****Zollenreute, Im Obstgarten 9, Flst. Nr. 242/23****Antrag auf Befreiung****Vorlage: 40/091/2016/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Im Obstgarten, Flurstück Nr. 242/23 in Zollenreute. Das Wohnhaus soll mit dem Maßen 8,89 m x 11,50 m und einer Höhe von 7,65 m mit einem 38°-Satteldach erstellt werden. Auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Flachdach-Doppelgarage mit den Außenmaßen von 6,00 m x 6,00 m und einer Höhe von 2,78 m vorgesehen.

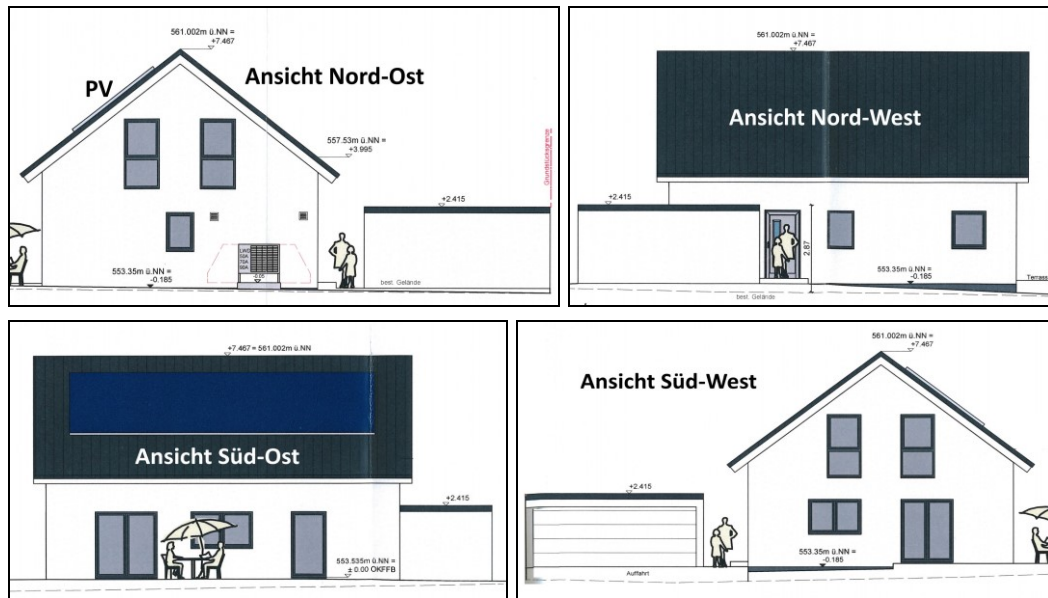
**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Großer Esch, 5. Änderung v. 17.11.2000
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 03.08.2016
 Befreiungen: Abweichende Dachform Garage (FD anstatt SD)

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung	
WA	Wohngebiet allgemein	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage	✓
Bauweise	Einzel+Doppelhäuser	Einzelhaus	✓
Traufhöhe 3,50 m ü.EFH Außenwand/Sparrenunterkante	553,80 + 3,50 = 557,30 m	553,35 + 3,70 = 557,03 m	✓
Grundstücksfläche m ²		510,00	✓
Grundflächenzahl 0,35 (Quartier 4)	268,00 zzgl. Garagen 51,00	177,00 36,00	✓ ✓
Geschossflächenzahl 0,50	255,00	102,00	✓
EFH des Wohnhauses	Höchstmaß 553,80 m	553,35 m	✓
Örtliche Bauvorschriften			
Dachform Wohnhaus	SD 32° -38°	38°-Satteldach	✓
Dachform Garage	SD 32° -38°	Flachdach	✗

Zulässige Nutzung eingehalten	nein	✓
Baugrenzen eingehalten	ja	✓



Nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Gebäudehöhen darf die zulässige Traufhöhe max. 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, siehe Eintragungen im Bebauungsplan, nicht übersteigen. Somit ist als Bezugshöhe für die Traufhöhenermittlung die EFH-Festsetzung im Bebauungsplan und nicht die geplante EFH im Bauantrag anzusetzen. Im Bebauungsplan ist für dieses Quartier mit dem Bauplatz Nr. 35 eine EFH mit einem Höchstmaß von 553,80 m eingetragen. Die maximal zulässige Traufhöhe beläuft sich für diesen Bauplatz somit auf $553,80 \text{ m} + 3,50 \text{ m} = 557,30 \text{ m üNN}$. Aufgrund der von der Bauherrschaft geplanten niedrigeren EFH beläuft sich die Traufhöhe des Bauvorhabens auf $553,35 \text{ m} + 3,70 \text{ m} = 557,03 \text{ m üNN}$. Die max. Traufhöhe ist somit eingehalten, obwohl der Höhenunterschied der EFH des Bauvorhabens zur Unterkante Sparren 3,70 m beträgt.

Garagen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude auszuführen. Die geplante Flachdach-Garage weicht von den Festsetzungen 32°-38°-Satteldach somit ab und bedarf deshalb zur Zulässigkeit einer Befreiung.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Für die Erteilung von planungsrechtlichen 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 in ihrer planungsrechtlichen Zuständigkeit nach § 31 BauGB 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 örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes stammen vom ersten Satzungsbeschluss vom 27.01.1994 und wurden seither nicht geändert. Somit ist die Stadt für die Erteilung einer planungsrechtlicher Befreiung zur Dachform selbst zuständig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform kann nur erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Dabei kommt es darauf an, ob

die Festsetzung zur Dachform Bestandteil eines Planungskonzepts ist, das das gesamte Plangebiet quasi wie ein roter Faden durchzieht, so dass eine Abweichung zu weitreichenden Folgen führen würde.

Mit der gestalterischen Festsetzung der Dachform Satteldach und der zu verwendenden Materialien wurde im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht, dass im gesamten Plangebiet alle dächertragenden Gebäude Satteldächer haben sollen und die Haupt- sowie die Nebengebäude in einheitlicher Erscheinungsweise errichtet werden sollen. Die Stadt hat somit zum Ausdruck gebracht, dass sie großen Wert auf eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft im Baugebiet legt. Deshalb ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt. Die Erteilung einer Befreiung ist deshalb nicht möglich.

Dies wurde im Gebiet bis auf eine Flachdachgarage (Im Obstgarten 26) auch so umgesetzt.

- 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Garage nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Großer Esch“ mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude auszuführen ist.**
- 2. Eine Befreiung zur abweichenden Dachform der Garage (Flachdach anstatt Satteldach) wird nicht erteilt, da die Grundsätze der Planung berührt sind.**

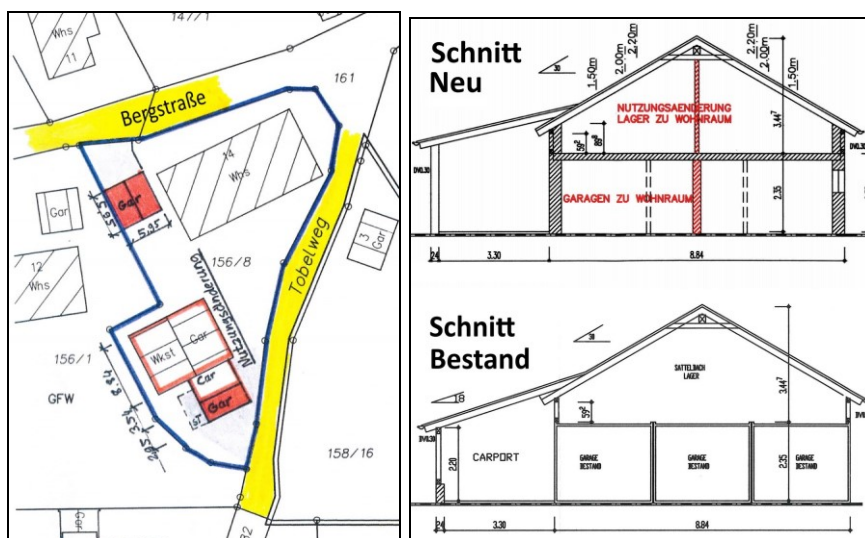
Beschluss-Nr. 3.2

Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garagen werden zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen **Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/8** **Vorlage: 40/092/2016/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung „Waschhalle, Lager und Garagen werden zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen“ auf dem Grundstück Tobelweg 3, Flurstück Nr. 158/8 in Rugetsweiler.

Das derzeit dem Grundstück Bergstraße 14 zugehörige Werkstatt- und Garagengebäude soll zu einer Wohnung umgebaut werden. Im Erdgeschoss sind die Schlaf- und Technikräume vorgesehen und im Obergeschoss soll das Wohn- und Esszimmer mit Küche und Bad eingebaut werden. Die Räume im Erdgeschoss wurden bisher als Garagen und im Obergeschoss als Lagerräume genutzt.

Die vorhandenen drei Fertiggaragen, die bislang ein Bestandteil des Werkstatt- und Garagengebäudes sind, sollen nun auf dem Grundstück versetzt werden. Zwei dieser Garagen sollen als neue Doppelgarage an die nordwestliche Grundstücksgrenze auf Höhe der Giebelseite des Bestandsgebäudes Bergstraße 14 versetzt werden. Die dritte Fertiggarage ist als neue Garage für das umzubauende Wohnhaus vorgesehen und soll südlich an das Gebäude Tobelweg 3 anschließen. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt vom Tobelweg aus Richtung Südwesten.



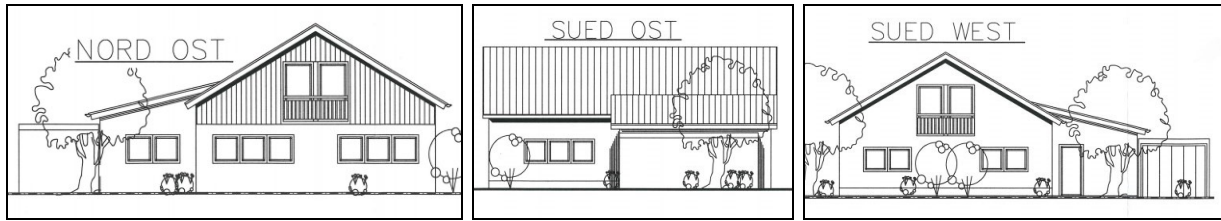
Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	10.08.2016

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist im unbeplanten Innenbereich ein Vorhaben 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.

Das Einfügen des Bauvorhabens ergibt sich bereits aufgrund des Bestandsgebäudes, das in der Größe und Dachform nicht verändert wird. Die vorgesehene Wohnnutzung ist in diesem als allgemeines Wohngebiet zu qualifizierenden Quartier ebenfalls zulässig.

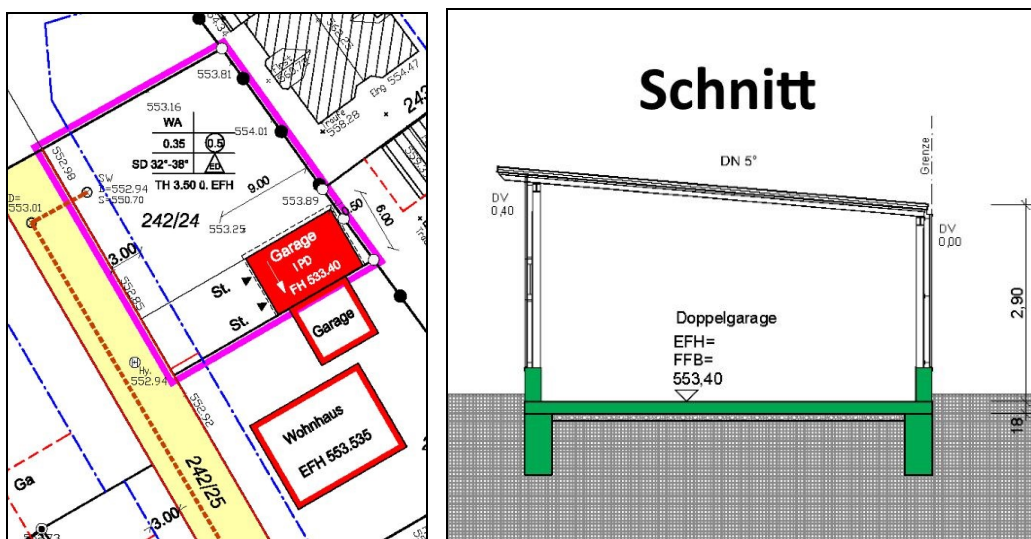
Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit des Bauvorhabens liegen damit vor, die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.



Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss-Nr. 3.3**Neubau einer Garage****Zollenreute, Im Obstgarten 7, Flst. Nr. 242/24****Vorlage: 40/104/2016/1**

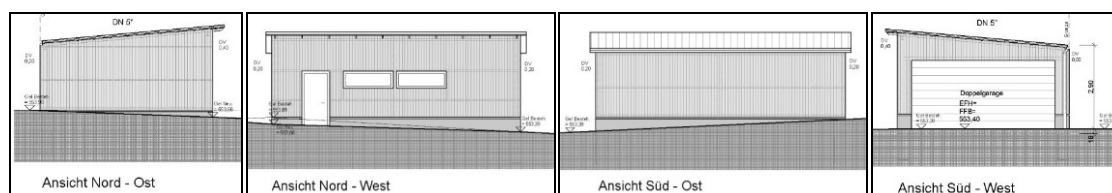
Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Im Obstgarten 7, Flurstück Nr. 242/24 in Zollenreute. Die Garage soll mit den Maßen 6,00 m x 9,00 und einem 2,90 m/3,40 m hohen 5°-Pulldach an der süd-östlichen Grundstücksecke errichtet werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Großer Esch, 5. Änderung v. 17.11.2000
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 14.08.2016
 Befreiungen: Abweichende Dachform Garage (PD anstatt SD)

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung	
WA	Wohngebiet allgemein	Garage	✓
Grundstücksfläche m ²		480,00	✓
EFH Garage	Höchstmaß 554,20 m	553,40 m	✓
Örtliche Bauvorschriften			
Dachform Garage	SD 32° -38°	Pulldach	X
Baugrenzen eingehalten		ja	✓



Garagen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude auszuführen. Für Wohngebäude setzt der Bebauungsplan ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° fest. Die geplante Garage weicht mit dem 5°-Pulldach von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab und bedarf deshalb zur Zulässigkeit einer Befreiung.

Bei der Festsetzung zur Dachform handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Für die Erteilung von planungsrechtlichen 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 in ihrer planungsrechtlichen Zuständigkeit nach § 31 BauGB 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 örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes stammen vom ersten Satzungsbeschluss vom 27.01.1994 und wurden seither nicht geändert. Somit ist die Stadt für die Erteilung einer planungsrechtlichen Befreiung zur Dachform selbst zuständig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform kann nur erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung bilden die -den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende- planerische Konzeption. Dabei kommt es darauf an, ob die Festsetzung zur Dachform Bestandteil eines Planungskonzepts ist, das das gesamte Plangebiet quasi wie ein roter Faden durchzieht, so dass eine Abweichung zu weitreichenden Folgen führen würde.

Mit der gestalterischen Festsetzung der Dachform Satteldach und der zu verwendenden Materialien wurde im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht, dass im gesamten Plangebiet alle dächertragenden Gebäude Satteldächer haben sollen und die Haupt- sowie die Nebengebäude in einheitlicher Erscheinungsweise errichtet werden sollen. Die Stadt hat somit zum Ausdruck gebracht, dass sie großen Wert auf eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft im Baugebiet legt. Dies ist im Plangebiet bis auf eine Ausnahme (Flachdachgarage Im Obstgarten 26) auch so umgesetzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt.

Die Erteilung einer Befreiung für die Dachform Pultdach ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nicht erteilt.

Beschluss-Nr. 3.4

Abbruch bestehendes Gebäude und Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen

Zollenreute, Mochenwanger Straße 79, Flst. Nr. 242/21 und Teil aus Flst. Nr. 242/7

Bauvoranfrage

Vorlage: 40/097/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage den Abbruch des bestehenden Gebäudes Mochenwanger Straße 79 und an gleicher Stelle den Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Flurstücken 242/21 und 242/7 (Teilfläche) in Zollenreute.



Mit der Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Bebaubarkeit der aufgeführten Grundstücke mit Einfamilienhäusern und zugehörigen Garagen und Stellplätzen geklärt werden. Die Wohnhäuser sind in der gleichen Höhe geplant wie das jetzige Bestandsgebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 45° Dachneigung sowie ausbaubarem Dachgeschoss.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrandung Zollenreute und Bebauungsplan Großer Esch
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	05.09.2016
Befreiungen:	Überschreitung Baugrenze Abweichende Dachneigung (45° SD anstatt 32°-38° SD) Abweichende Traufhöhe (> 3,50 m)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 und 34 BauGB, da der Bebauungsvorschlag teilweise im Geltungsbereich der Ortsabrandung Zollenreute und teilweise im Bereich des Bebauungsplanes „Großer Esch“ liegt. Die beiden Gebäude im Bereich des Geltungsbereiches der Ortsabrandung Zollenreute fügen sich in die Umgebungsbebauung ein, da sie ähnlich groß wie das Bestandsgebäude gebaut werden sollen.

Für die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Esch“ liegenden Wohngebäude sind zur Zulässigkeit mehrere Befreiungen erforderlich. Das Bauquartier liegt außerhalb des Baufensters. Es sind hier Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 3,50 m und einem 32°-38° Satteldach zulässig, geplant ist aber ein 45°-Satteldach. Zur Realisierung der 2-Geschossigkeit ist eine Traufhöhe von mehr als 3,50 m erforderlich.



Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. 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.

Der Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großer Esch“ schließt an die Ortsabrundung Zollenreute an, so dass sich allein daraus für das geplante Bauquartier eine vorspringende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ergibt, für die kein Bauanforderung ausgewiesen wurde. Ein Großteil des Baugrundstücks liegt zudem im Geltungsbereich der Ortsabrundung, so dass das ganze Baugrundstück bei einer Quartiersbetrachtung eher der Ortsabrundung zuzuordnen ist. Dies wird auch durch die Erschließung des Grundstücks von der Mochenwanger Straße aus deutlich, für die beiderseits größere und höhere Gebäude prägend sind.

Der eigentliche Regelungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nach Auffassung der Verwaltung in diesem Bereich nur auf das einzeilige Quartier entlang der Straße „Im Obstgarten“. Die Erteilung von Befreiungen für das Bauvorhaben tangiert deshalb die Grundzüge der Planung nicht. Durch die Aufteilung des Grundstücks ist hier ein Grundstücksstreifen entstanden, für den keine sinnvolle eigenständige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehr besteht. Dies entspricht nach Meinung der Verwaltung nicht dem städtebaulichen Planungswillen. Die vorgesehenen Abweichungen sind im Rahmen der gewünschten innerörtlichen Nachverdichtung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Interessen vereinbar.

Da die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Befreiungen vorliegen, empfiehlt die Verwaltung, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird mit folgenden Befreiungen erteilt:

- Überschreitung Baugrenze
- Abweichende Dachneigung (45° SD anstatt 32°-38° SD)
- Abweichende Traufhöhe (> 3,50 m)

Beschluss-Nr. 4
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführerin:

.....

.....

.....

.....