



Geschäftsstelle des Gemeinderates
Telefon (07153) 5005-35
25.11.2019

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Technik und Umwelt

Einladung zu einer Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

am

Dienstag, 03.12.2019, Beginn 18:00 Uhr

findet im Rathaus - Ratssaal eine Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt statt.

Hierzu lade ich Sie ein.

Mit freundlichen Grüßen

Richter
Bürgermeister

Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 03.12.2019

TAGESORDNUNG - ÖFFENTLICH

1. **Bekanntgaben**
2. **Bauantrag**
Wilhelm-, Haupt- Schorndorfer Straße, Flst.161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2, 167/3
- Errichtung von 3 Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeeinheiten, 35 Wohnungen, Tiefgarage, Nebenanlagen, 4 oberirdischen Stellplätzen
Vorlage: 2019/148
3. **Bauantrag**
Schillerstraße, Flst. 1091/4 und Stuttgarter Straße, Flst.1091/6
- Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 44 Wohneinheiten und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage
Vorlage: 2019/150
4. **Bauantrag**
Weinbergstraße 99, Flst. 463/63
- Errichtung einer Einfriedung
Vorlage: 2019/149
5. **Bauantrag**
Neuwiesenstraße 43, Flst. 998/1
- Errichtung einer Doppelgarage
Vorlage: 2019/152
6. **Mitteilungen und Sonstiges**

	Gesamt		
--	--------	--	--

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Bauliche Anlagen sind im Bereich der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.
 - 4.4 Das Bauvorhaben ist wie im Freianlagenplan dargestellt einzugrünen. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu pflanzen. Maßgebend ist der Freianlagenplan Süd vom 12.06.2019.
 - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.erteilt.
5. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeeinheiten, 35 Wohnungen, Tiefgarage, Nebenanlagen und 4 oberirdischen Stellplätzen auf den Flurstücken 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2 und 167/3, Wilhelm-, Haupt- und Schorndorfer Straße.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, rechtskräftig seit 02.08.2019.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den Terrassen und Vordächern.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und des Hausgartenbereichs mit der Tiefgarage.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist ein Ensemble bestehend aus drei Gebäuden.

Im Kreuzungsbereich der Haupt- und Wilhelmstraße ist, als Übergang zur bestehenden Bebauung der Wilhelmstraße, ein 3-geschossiger Grenzbau vorgesehen. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils befindet sich eine Gewerbeeinheit/Büro mit Zugang von der Wilhelmstraße, ein Durchgang zum Innenhof und die Tiefgaragenzufahrt für alle Gebäude. Die beiden darüber liegenden Geschosse sind jeweils 4-Zimmer Wohnungen mit innenliegender Loggia.

Im 4-geschossigen Gebäudeteil entlang der Hauptstraße ist das Erdgeschoss als Ladengeschäft geplant. Ab dem 1. bis zum 3. Obergeschoss sind 2-, 3- und 4- Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Das 4-geschossige Gebäude entlang der Schorndorfer Straße ist ein reines Wohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen jeweils mit Terrasse oder Loggia.

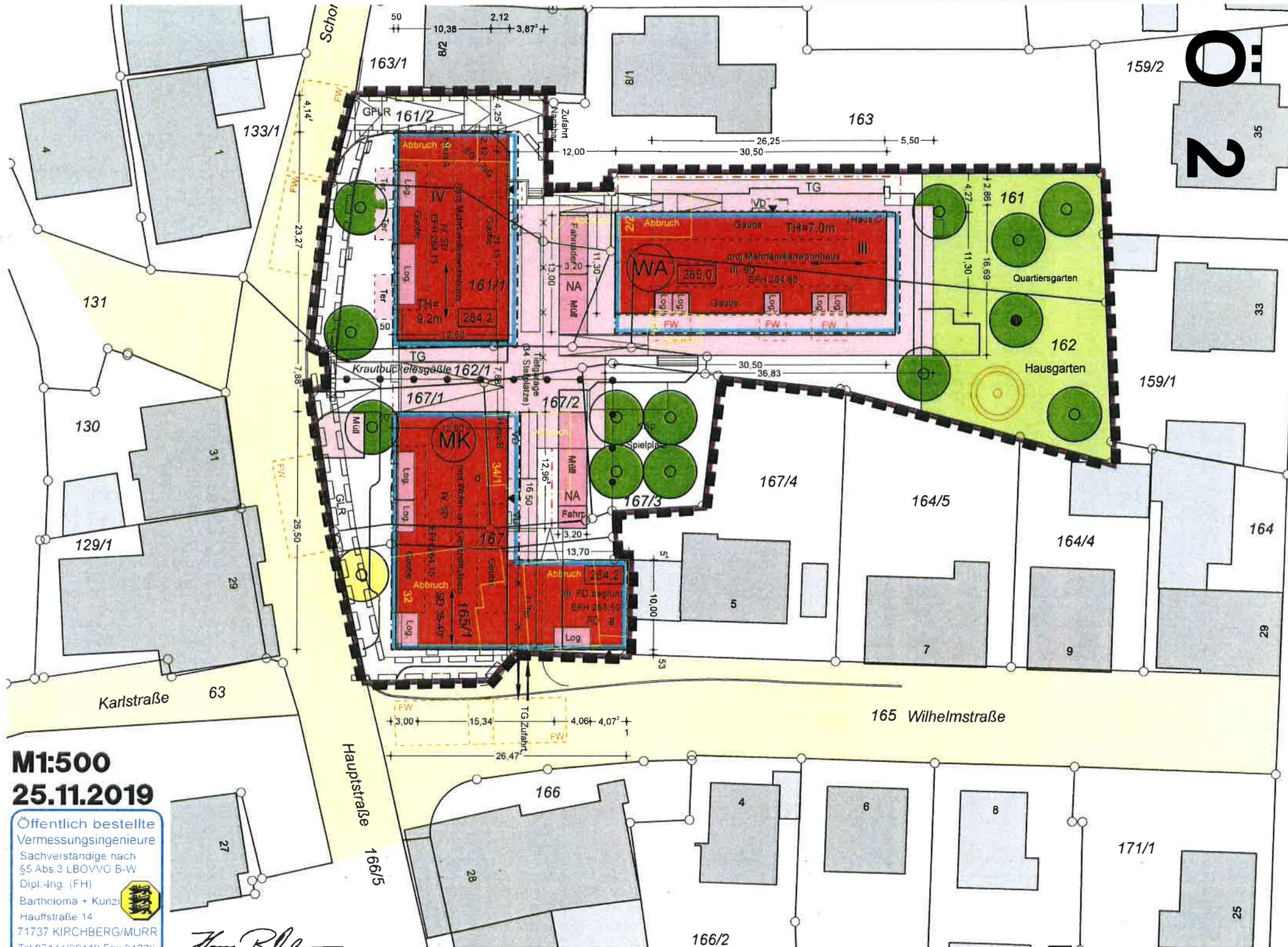
Im verkehrsfreien Innenhofbereich soll ein 3-geschossiges Wohngebäude mit insgesamt 15 Micro-Appartements errichtet werden. Außerdem befinden sich dort ein Kinderspielplatz, der Quartiersgarten sowie zwei 1-geschossige bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern.

Aus städtebaulicher Sicht unkritisch sind die Befreiungen für die Terrassen und Vordächer.

Entlang der Wilhelm-, Haupt- und Schorndorfer Straße ist ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen. Die vorliegende Planung führt den Gehweg im Bereich der Hauptstraße am Gebäude, in dessen Erdgeschoss ein Ladengeschäft geplant ist, entlang. Zwischen diesem Gehweg und der Hauptstraße sollten vier Schrägparker-Stellplätze angelegt werden, die baurechtlich notwendige Stellplätze sind. Grundsätzlich sollen Stellplätze vor Ladengeschäften öffentliche Stellplätze für Kunden sein. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Überplanung des Kreuzungsbereichs der Karl-, Wilhelm- und Hauptstraße und einer völligen Neuordnung der öffentlichen und auch privaten Flächen in diesem Bereich wurde die Planung kurzfristig geändert. Alle notwendigen 38 Stellplätze sind jetzt in der Tiefgarage, die deshalb die im Bebauungsplan dafür vorgesehene Fläche in Richtung Hausgarten überschreitet.

In ihrer Stellungnahme hat die STEG als Sanierungsträger in Bezug auf die Sanierungsziele wie die Funktionen des Gebietes „Zentrum Nord“ als Teil des Ortszentrums sowie als innerörtliches Zentrum für Wohnen sowie für Nahversorgung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zu erhalten, stärken und zu sichern, die vorgelegte Planung ausdrücklich begrüßt. Die damit einhergehende Quartiersneuordnung, die mit einer Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld einhergeht, steht daher in hohem Maße in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB, unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweisen, zu erteilen.



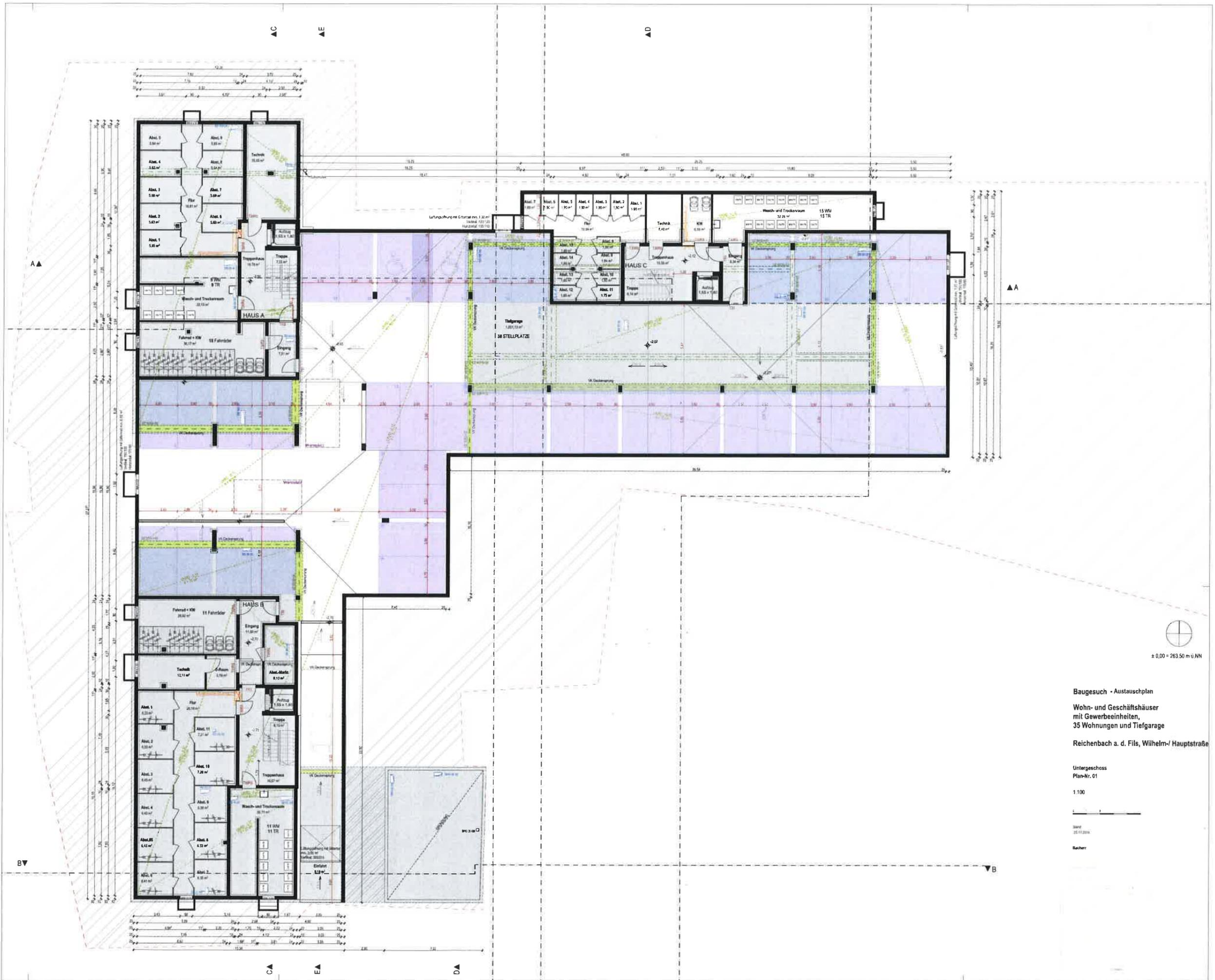
0
2

M1:500
25.11.2019

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure
Sachverständige nach
§5 Abs.3 LBOVVO B-W
Dipl.-Ing. (FH)
Bartholomä + Kunzi
Hauptstraße 14
71737 KIRCHBERG/MURR
Tel. 07144/39440 Fax 34235



H. R. O.



± 0,00 = 263.50 m ü NN

Baugesuch - Austauschplan
Wohn- und Geschäftshäuser
mit Gewerbeeinheiten,
35 Wohnungen und Tiefgarage
Reichenbach a. d. Fils, Wilhelm-/ Hauptstraße

Untergeschoss
Plan-Nr. 01
1:100

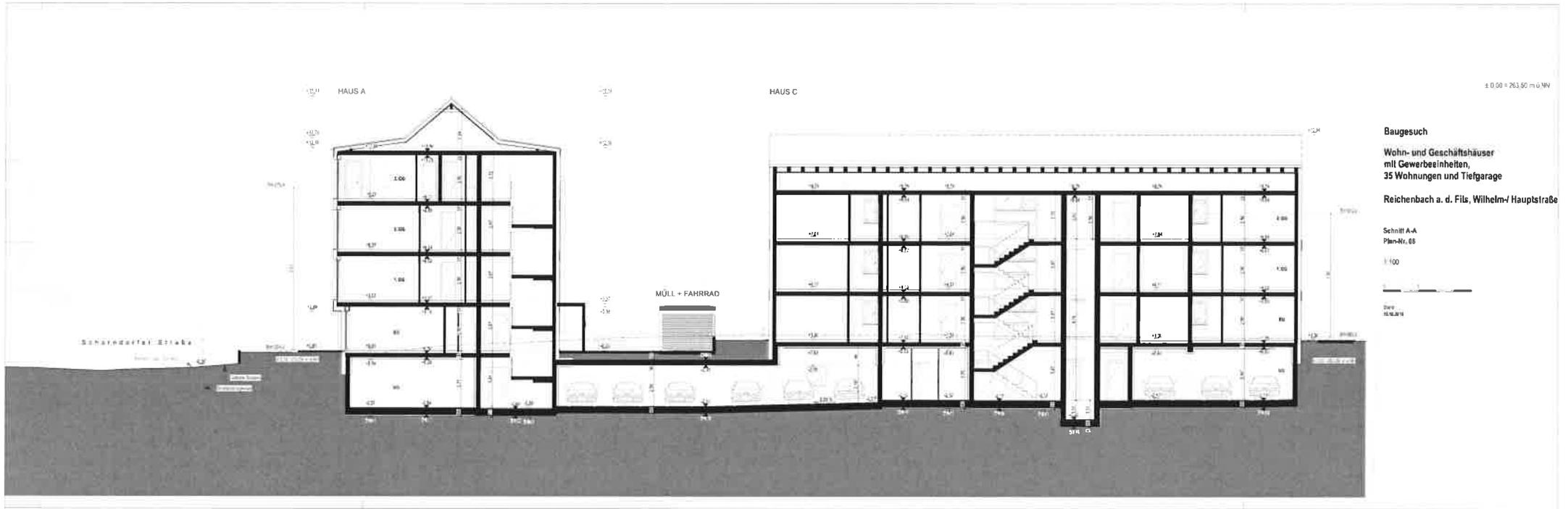
Stand:
25.11.2016

Bauherr:



Beugesuch
Wohn- und Geschäftshäuser
mit Gewerbeeinheiten,
35 Wohnungen und Tiefgarage
Reichenbach a. d. File, Wilhelm-/ Hauptstraße

1. Obergeschoss
Plan-Nr. 03
1:500
BVM
M. G. M.





± 0,00 = 263,50 m ü. NN





Ö 2





3

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2019/150

Datum: 15.11.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Schillerstraße, Flst. 1091/4 und Stuttgarter Straße, Flst.1091/6

- Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 44 Wohneinheiten und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

Ausschuss für Technik und Umwelt 03.12.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 20.09.2019, M 1:500
- Grundriss EG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 1. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 3. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 4. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss Staffelgeschoss v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss UG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Schnitte v. 20.09.2019, M verkleinert
- Ansichten v. 20.09.2019, M verkleinert
- Ansichten Neubau v. 20.09.2019, M verkleinert
- Straßenabwicklung v. 20.09.2019, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Ergebnishaushalt
Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnah men in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz üpl / apl		

	Gesamt		
--	--------	--	--

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die drei oberirdischen Stellplätze an der Schillerstraße.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.4 Die Freiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Ein qualifizierter Pflanzplan ist vorzulegen.
 - 4.5 Stellplätze, Hauszugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - 4.6 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.7 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.erteilt.
5. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird Baugenehmigung für die Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 44 Wohneinheiten und der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Flurstücken 1091/4, Schillerstraße und Flurstück 1091/6, Stuttgarter Straße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“, genehmigt am 21.03.1956. Es bestehen Baulinien entlang der Stuttgarter- und Schillerstraße. Durch das Anbaugeschäft der Baulinien soll ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden. Bei dem südlicheren der Neubaugebäude ist eine Errichtung an der Baulinie auf Grund des Grundstückszuschnitts und des Kreisverkehrs nicht möglich.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geplant ist die Sanierung und Umnutzung des als „Querbau“ bekannten markanten Betriebsgebäudes in 44 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sollen in drei Garagen neben Fahrradstellplätzen, insgesamt 27 Kfz-Stellplätze angelegt werden. Vom 1. bis zum 4. Obergeschoss und dem darüber liegenden Staffelgeschoss befinden sich die 44 Wohneinheiten bestehend aus einem Mix von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen mit innenliegender Loggia bzw. Dachterrasse im Staffelgeschoss. Zwischen Querbau und Schillerstraße sind zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant. Die 22 Wohnungen der beiden Gebäude teilen sich in Zwei- und Drei-Zimmer Einheiten mit innenliegender Terrasse im Erdgeschoss, innenliegenden Loggien in den Obergeschossen und Dachterrasse im 3. Obergeschoss auf.

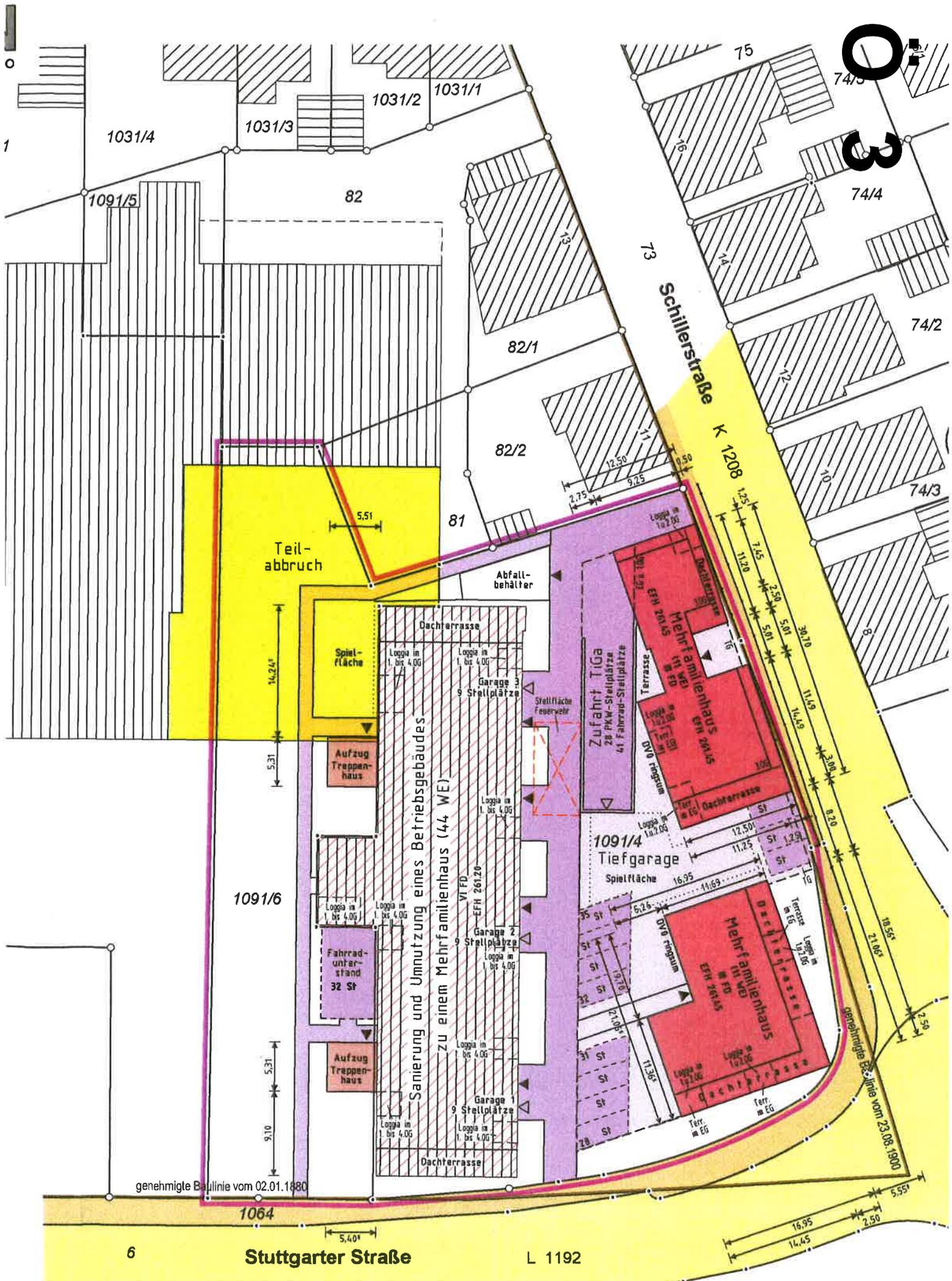
Anhand der Straßenabwicklung ist zu ersehen, dass sich die beiden Neubauten mit einer Höhe von 11,94 m in die in der Schillerstraße vorhandene Gebäudeentwicklung einfügen. Zur besseren städtebaulichen Bewertung wird in der Sitzung ein Modell zur Verfügung stehen. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und gewerbliche Nutzung. Da langfristig geplant ist, das gesamte ehemalige Firmengelände in innerörtlicher, zentraler Lage in ein Wohnquartier umzuwandeln, ist die geplante Umnutzung und Neubebauung ein erster Schritt, um in Zentrumsnähe dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Als Ausgleich für die verdichtende Bebauung des Grundstücks wird die extensive Begrünung der Dachflächen und ein qualifizierter Pflanzplan für die Gestaltung der Freiflächen gefordert.

Kein Einvernehmen wird erteilt für die drei oberirdischen Stellplätze an der sehr stark frequentierten Schillerstraße. Die Kreisstraße mit täglich 7050 Autos in diesem Bereich (Stand 2012) ist eine Durchgangsstraße. Eine Ausfahrt aus den Stellplätzen ist nur rückwärts möglich. Die Fahrer haben wegen des angrenzenden Gebäudes keine Sicht. Zudem liegen die Stellplätze in dem Bereich, in dem sich die Straße zum Kreuzungsbereich der Stuttgarter Straße mit Zebrastreifen und Verkehrsinsel hin weitet. Fußgänger und fließender Verkehr wären potenziell gefährdet.

Das im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ befindliche Bauvorhaben ist ein Entwicklungsschwerpunkt in der städtebaulichen Neuordnung. Die sanierungsrechtliche Stellungnahme des Sanierungsträgers STEG wird in der Sitzung nachgereicht.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag, mit Ausnahme der drei oberirdischen Stellplätze an der Schillerstraße, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.



genehmigte Baugrenze vom 02.01.1980



6

Stuttgarter Straße

L 1192

Lageplan v. 20.09.19, M 1:500

ZUGANG

ZUGANG

ZUGANG

ZUGANG

ZUGANG

ZUGANG

ZUFABRT GARAGE 1

ZUFABRT GARAGE 2

ZUFABRT GARAGE 3

ZUFABRT TIEFGARAGE
28 PKW-Stellplätze
41 Fahrrad-Stellplätze

Grundriss EG, v. 20.09.19, Muersteinert

0
3

81

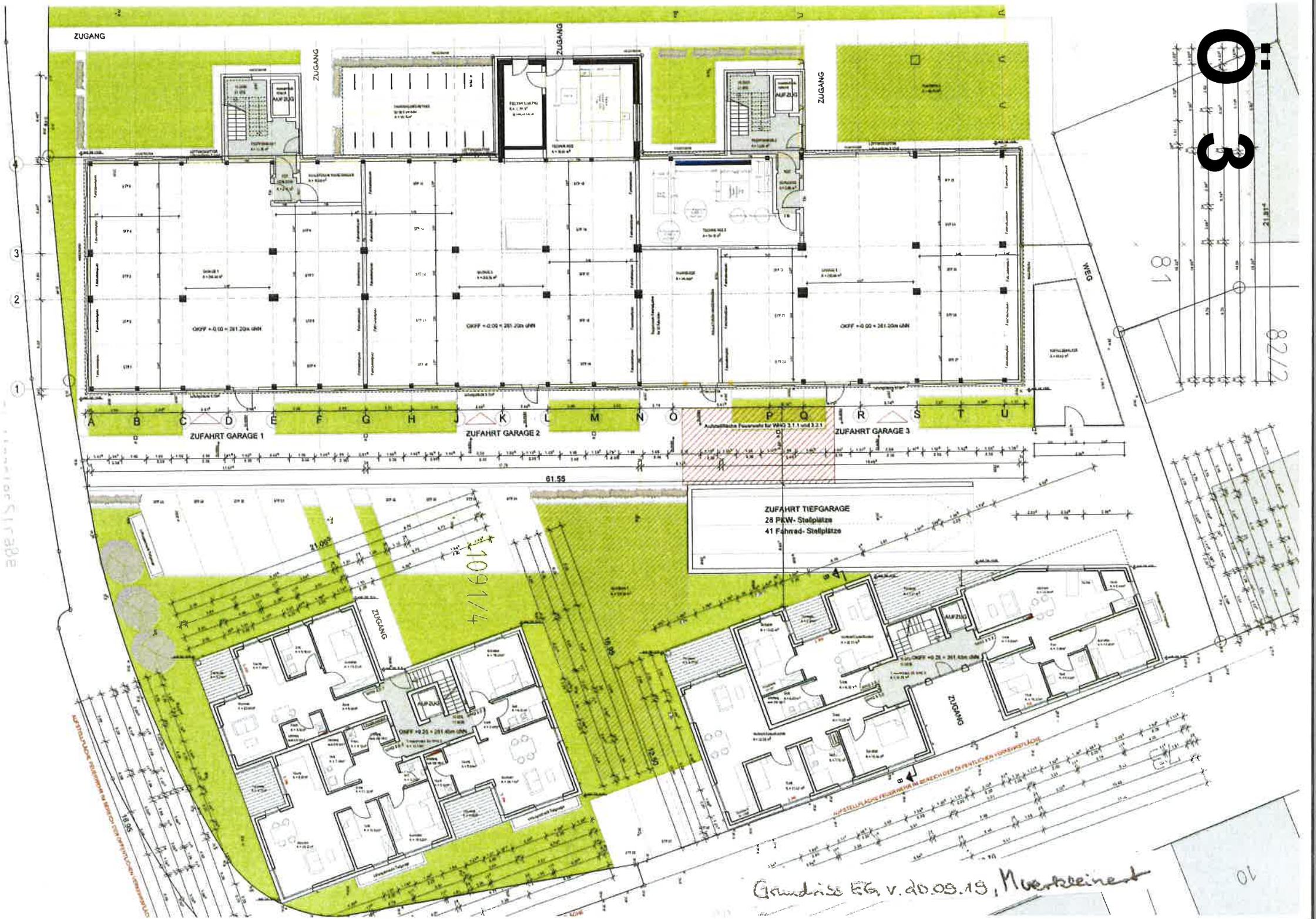
82/2

1091/4

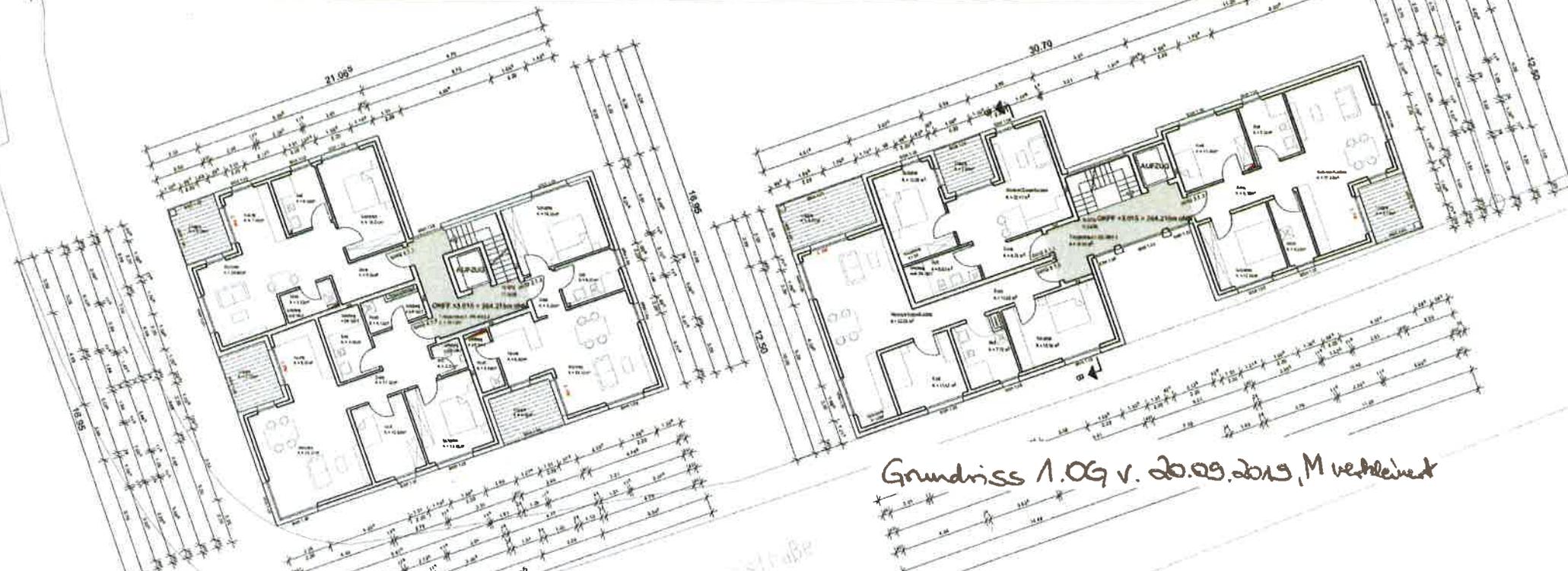
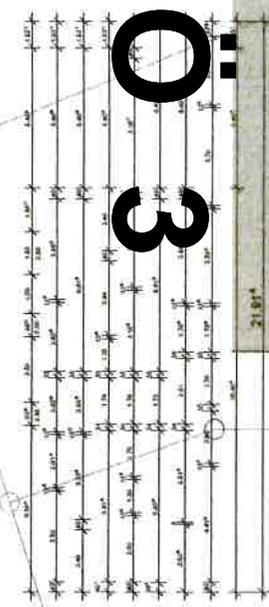
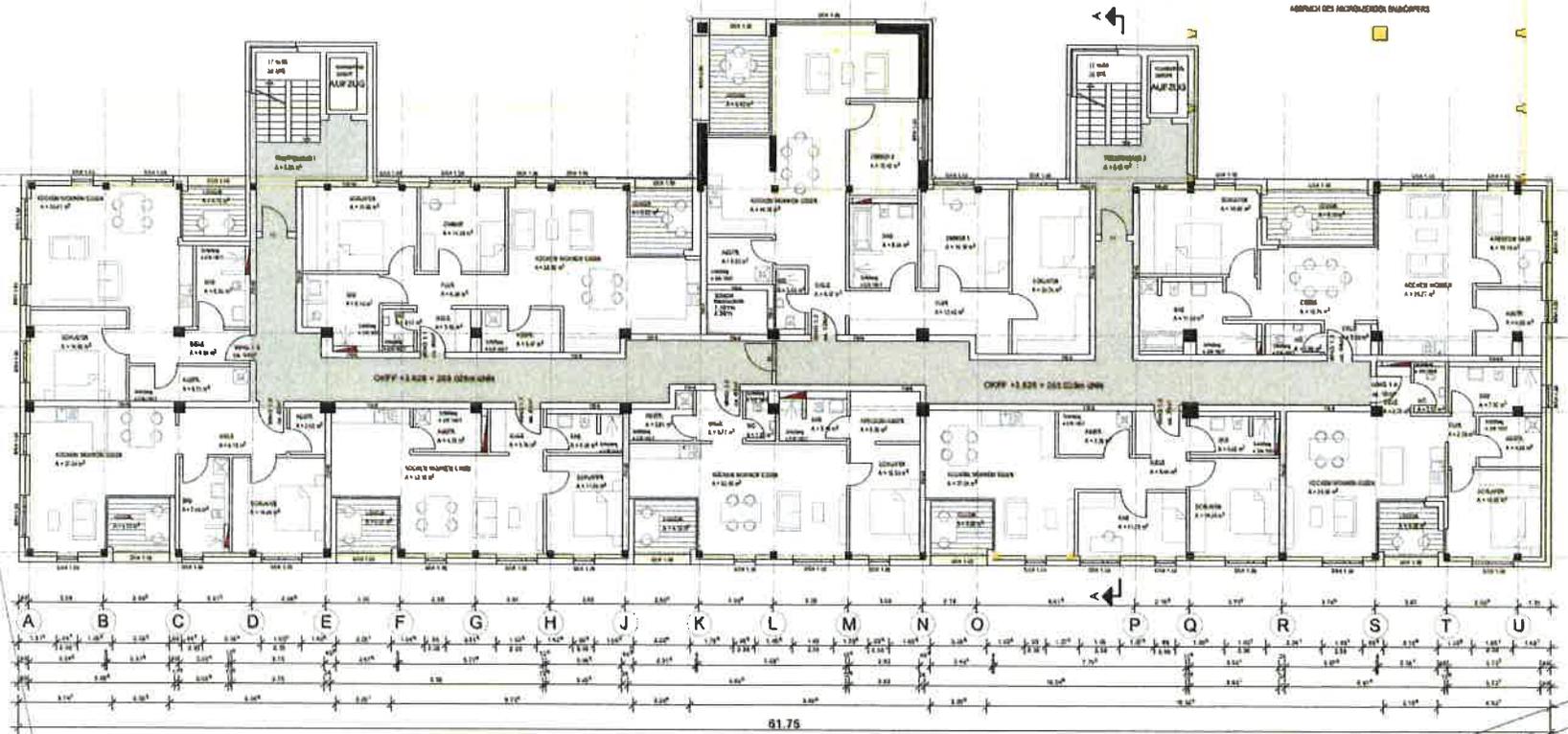
10

1091/4

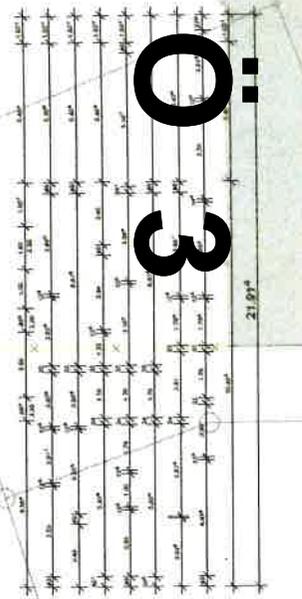
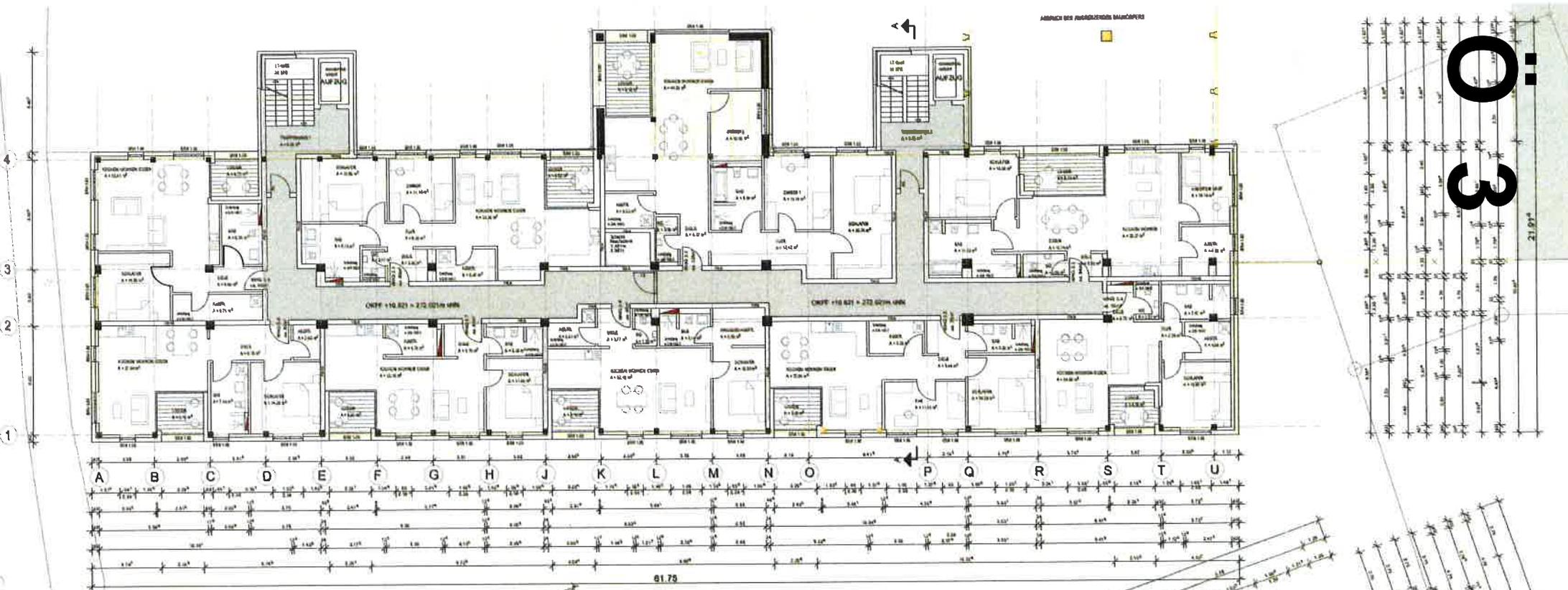
1091/4



Stufgangserhöhe

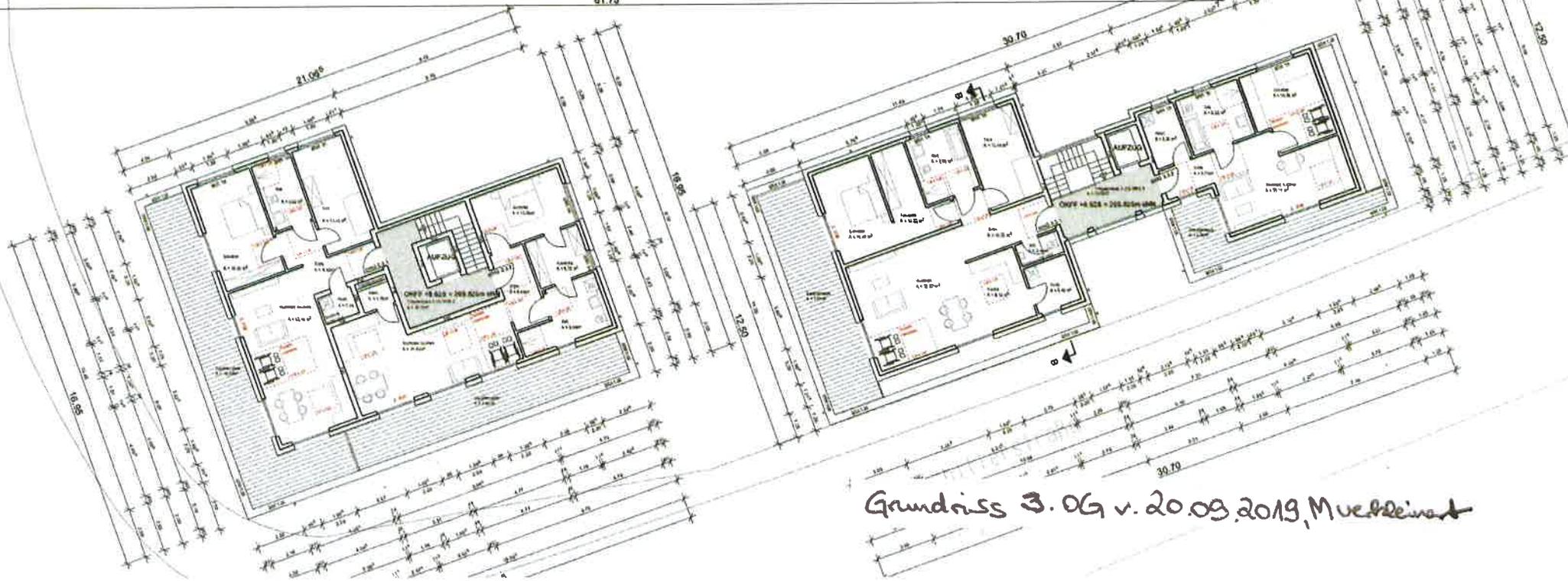


Grundriss 1.09 v. 20.09.2019, M verkleinert

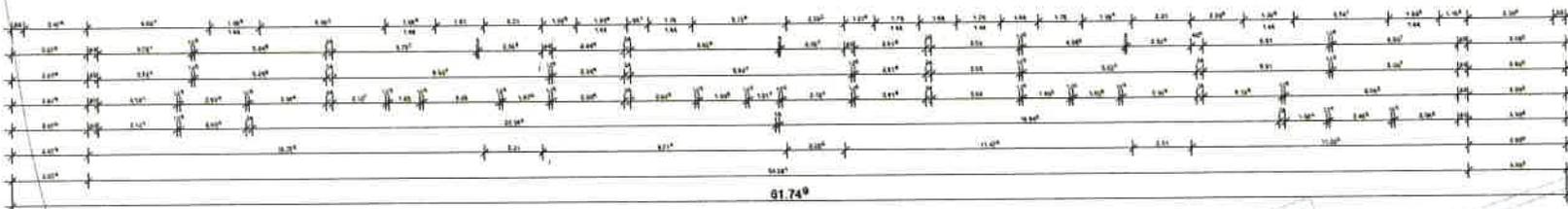
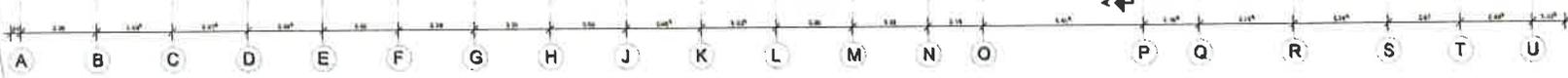
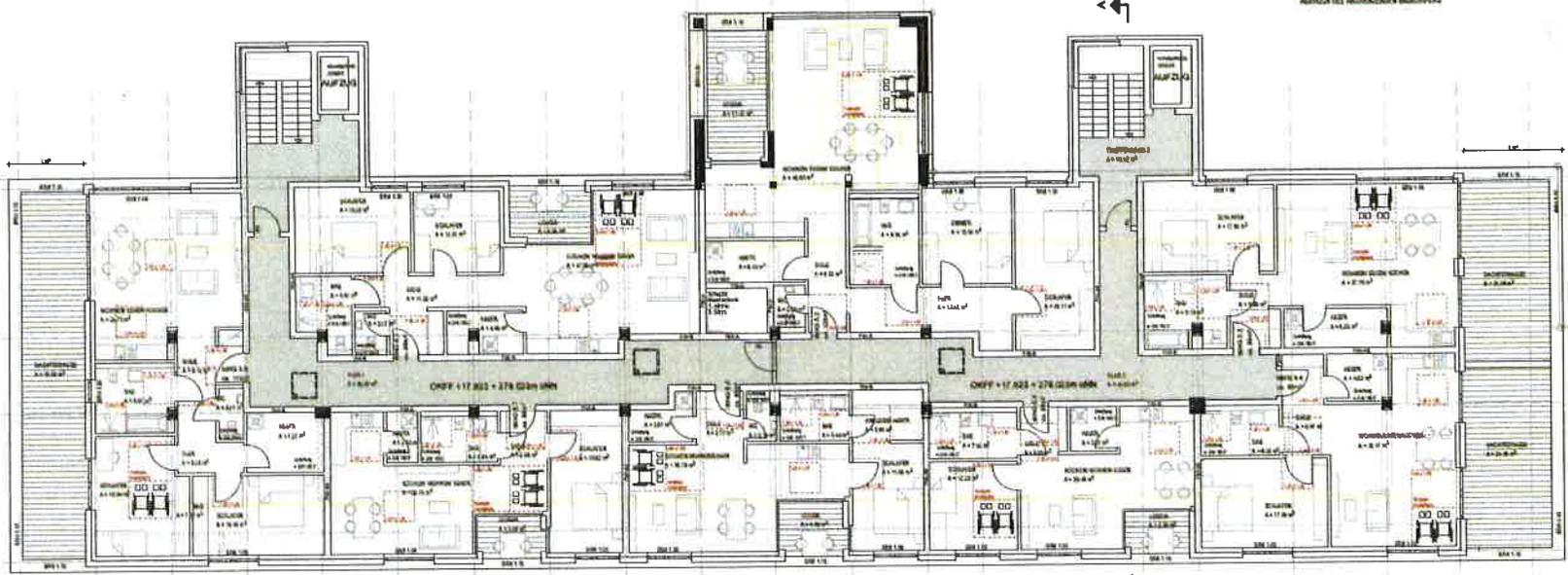
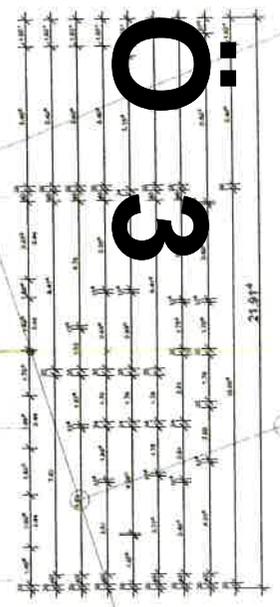


agen 15.04.2019

61.70



Grundriss 3. OG v. 20.03.2019, Mueller + Partner

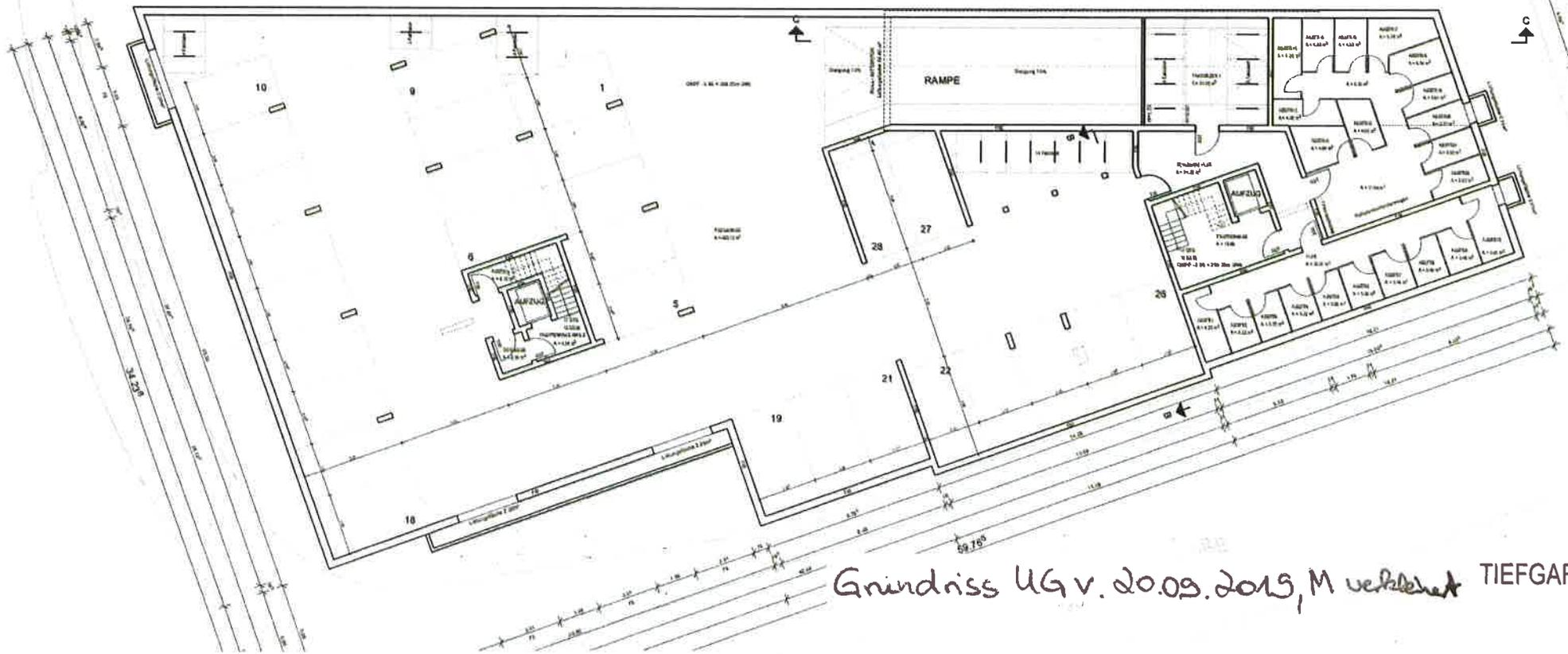
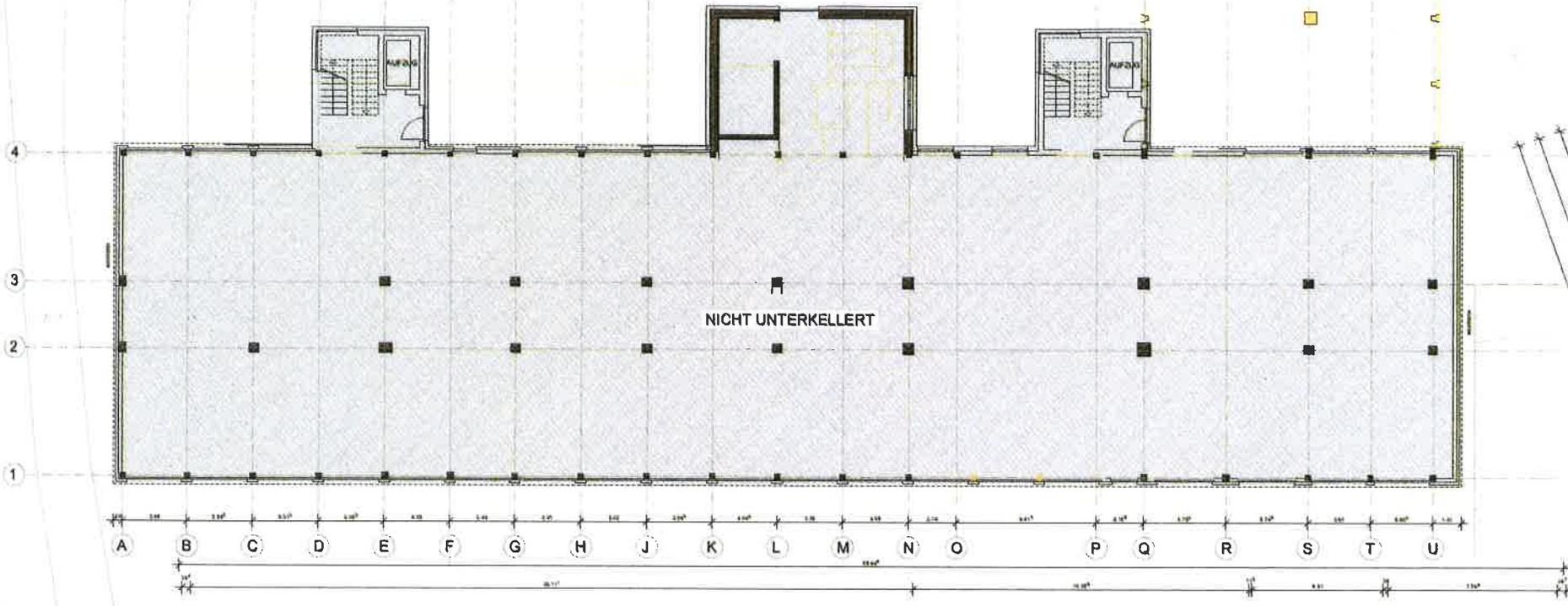


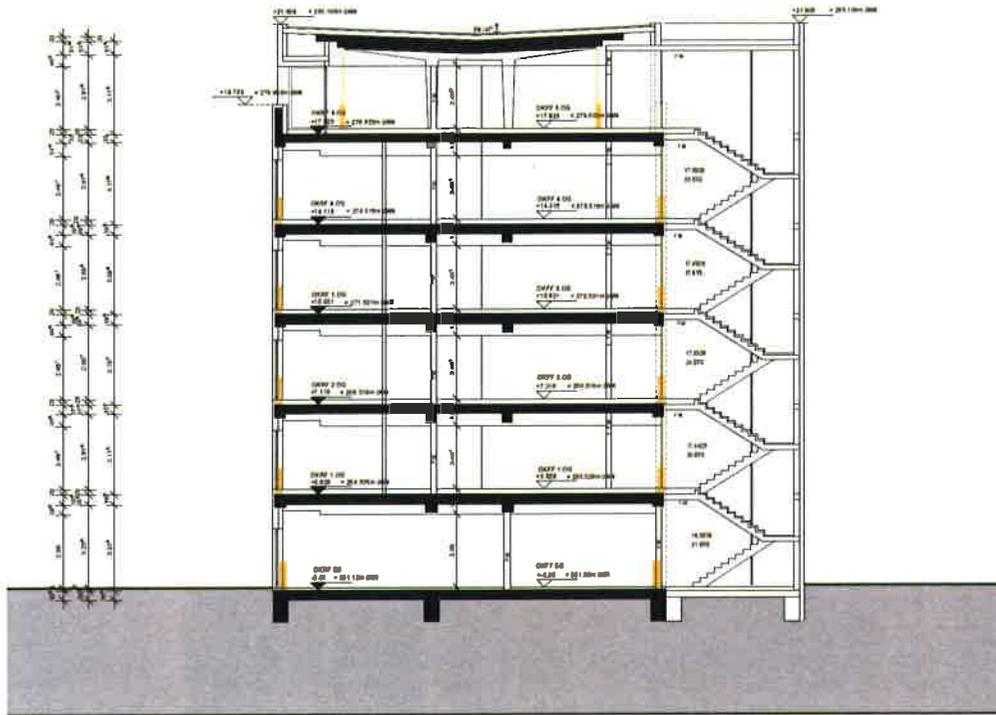
Stallgarter Straße

Grundriss Staffelgeschoss v. 20.09.2019, M verkleinert

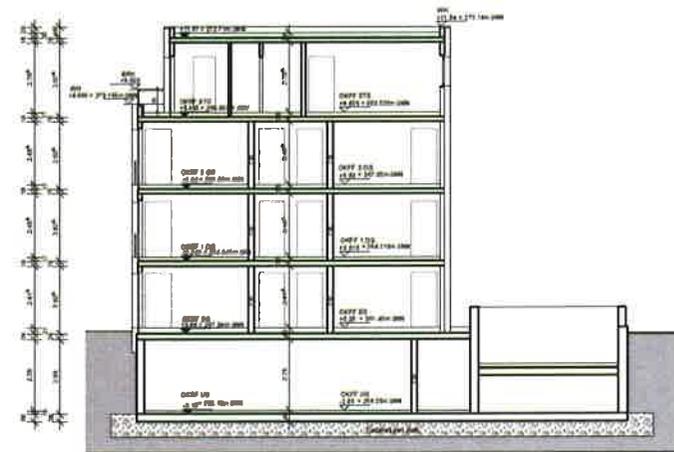
03

0:
3

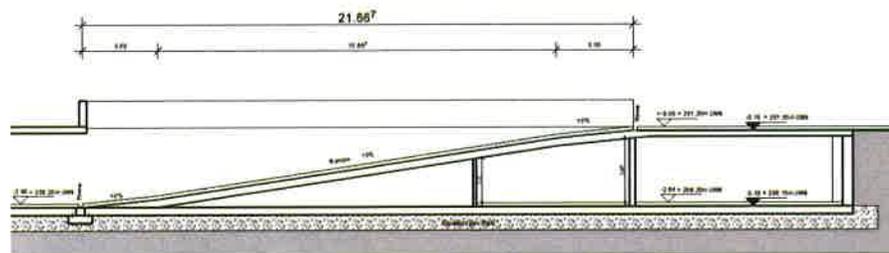




SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



O:

3



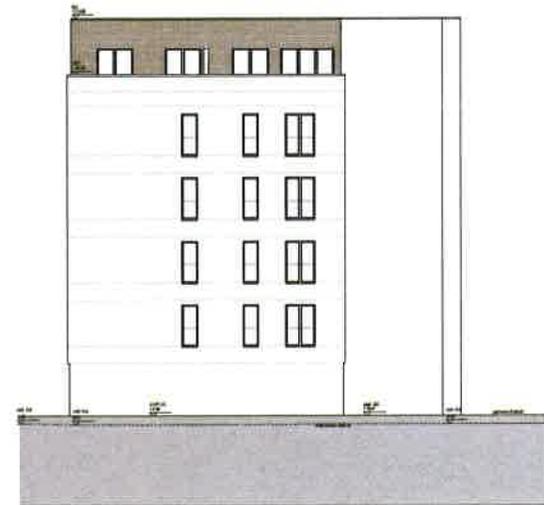
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

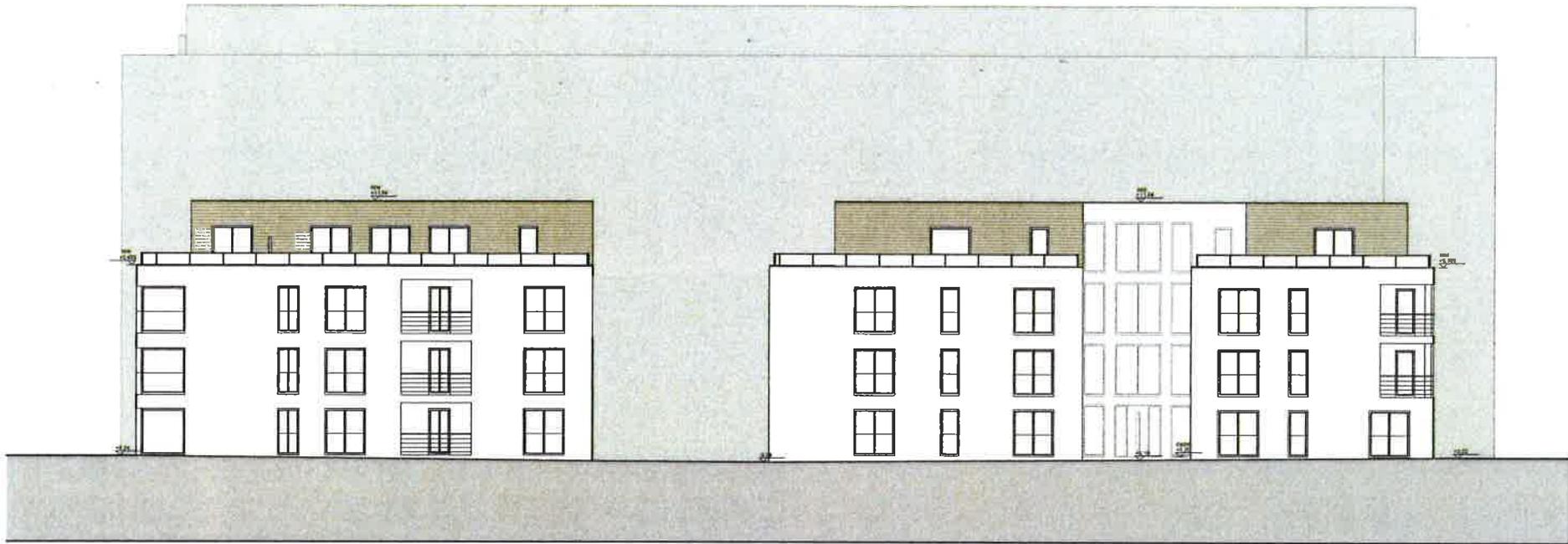


ANSICHT NORD

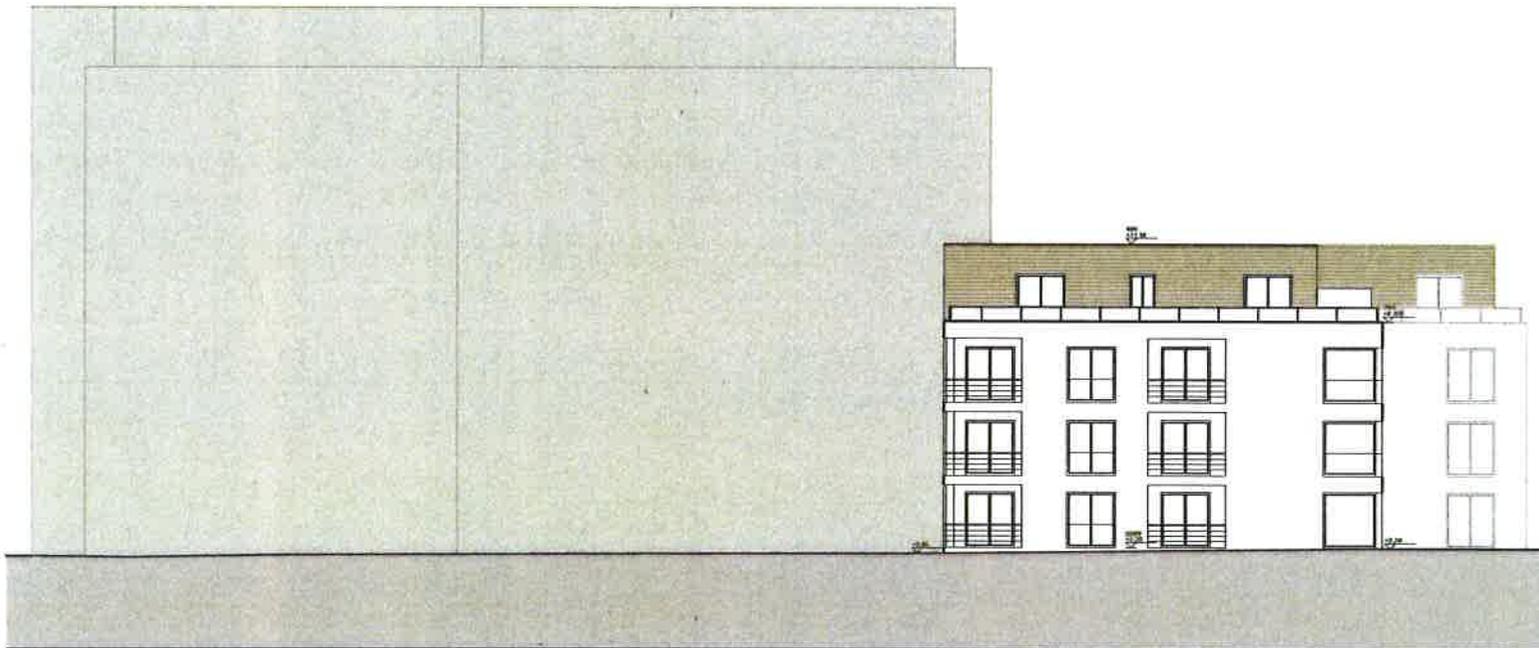
Ansichten v. 20.09.2019, M verkleinert

0:

3



Ansicht Schillerstraße



Ansicht Stuttgarter Straße

Ansichten Neubau
v. 20.08.2013
M. Verkleiner

O:

3

STUTTGARTER STRASSE



Ansicht Schillerstraße



Ansicht Stuttgarter Straße

Straßenabwicklung v. 20.09.2019
M verkleinert



4

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2019/149

Datum: 14.11.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Weinbergstraße 99, Flst. 463/63
- Errichtung einer Einfriedung

Ausschuss für **03.12.2019** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan v. 12.11.2019, M 1:500
- Grundriss EG v. 12.11.2019, M 1:100
- Ansicht Nord v. 12.11.2019, M 1:100
- Ansicht Ost v. 12.11.2019, M 1:100
- Ansicht West v. 12.11.2019, M 1:100
- Ansicht Süd v. 12.11.2019, M 1:100
- Ansicht Zaun
- Foto

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schafhaus 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,00 Meter erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflage
 - 3.1 Die Einfriedung ist vor der bestehenden Pflanzung/Hecke zu führen und soll, insbesondere im Bereich des Pflanzgebotes, diese nicht ersetzen.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 Meter.

Sachdarstellung:

Beantragt werden Befreiungen zur Errichtung einer Einfriedung in der Weinbergstraße 99, Flst. 463/63.

Die Errichtung von Einfriedungen im Innenbereich ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr. 7a der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs. 5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhaus 1.Änderung“, rechtskräftig seit 20.05.1988, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die geplante Einfriedung verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Inanspruchnahme der Pflanzgebotsfläche.
- Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Errichtung einer Einfriedung in Form eines 1,80 m hohen Metallzaunes vorgesehen. Er soll das vom Gehweg direkt zugängliche Grundstück vor unbefugtem Betreten schützen und vor der vorhandenen Bepflanzung geführt werden.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine 1,80 Meter hohe Einfriedung nicht in die gewachsene Umgebung mit den vorhandenen durchgrünter Grundstücksgrenzen ein. Die laut Bebauungsplan für Einfriedungen zulässige Höhe bis zu 1,00 Meter ist als Schutz völlig ausreichend. Weitergehenden Befreiungen kann aus städtebaulicher Sicht das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schafhaus 1.Änderung“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,00 Meter zu erteilen.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung einer Einfriedung mit 1,80 Meter Höhe wird **nicht** erteilt.



Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Esslingen
Vermessungsbehörde

Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

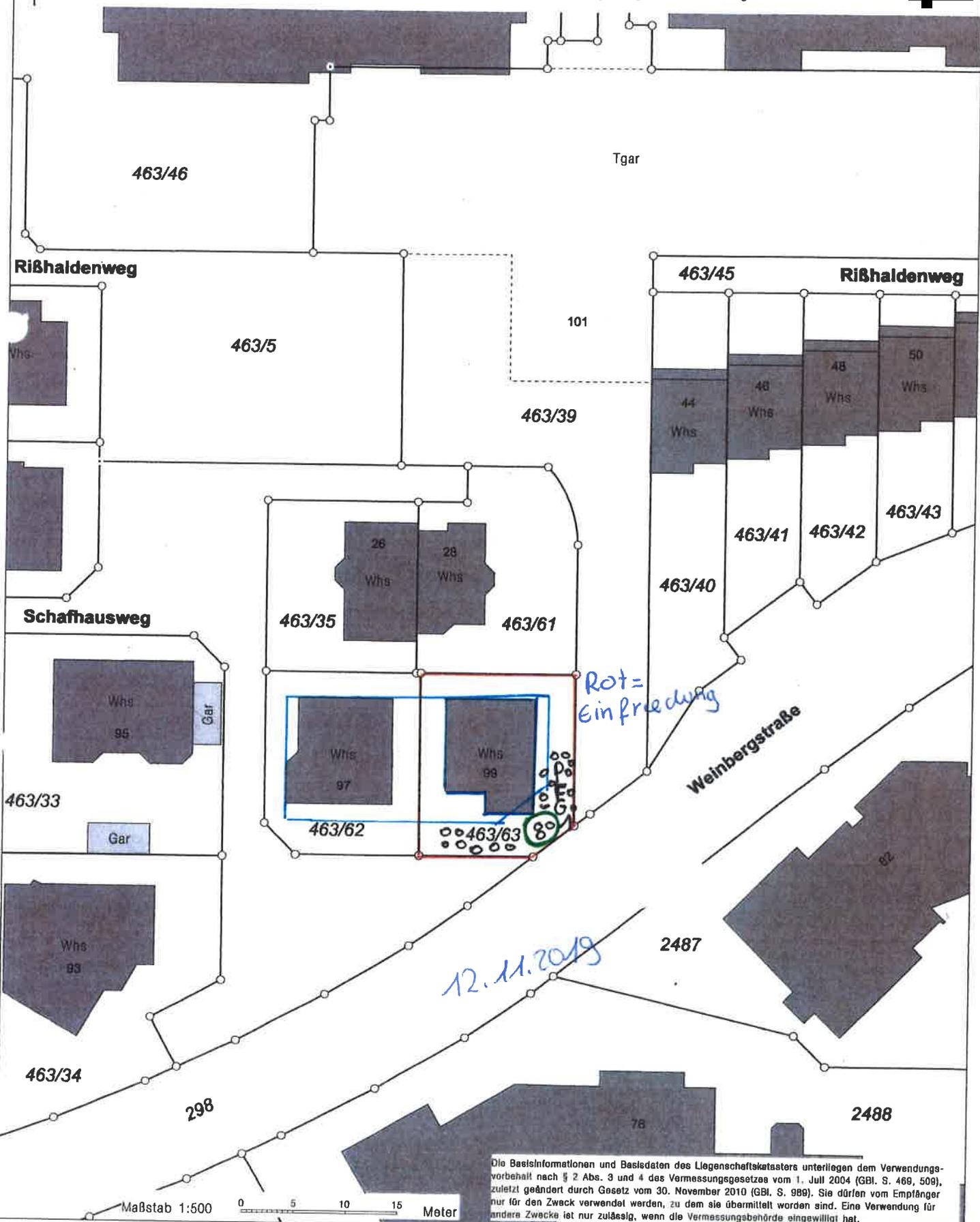
Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 24.09.2019

4

Flurstück: 463/63
Flur: 101
Gemarkung: Reichenbach

Gemeinde: Reichenbach an der Fils
Kreis: Esslingen
Regierungsbezirk: Stuttgart

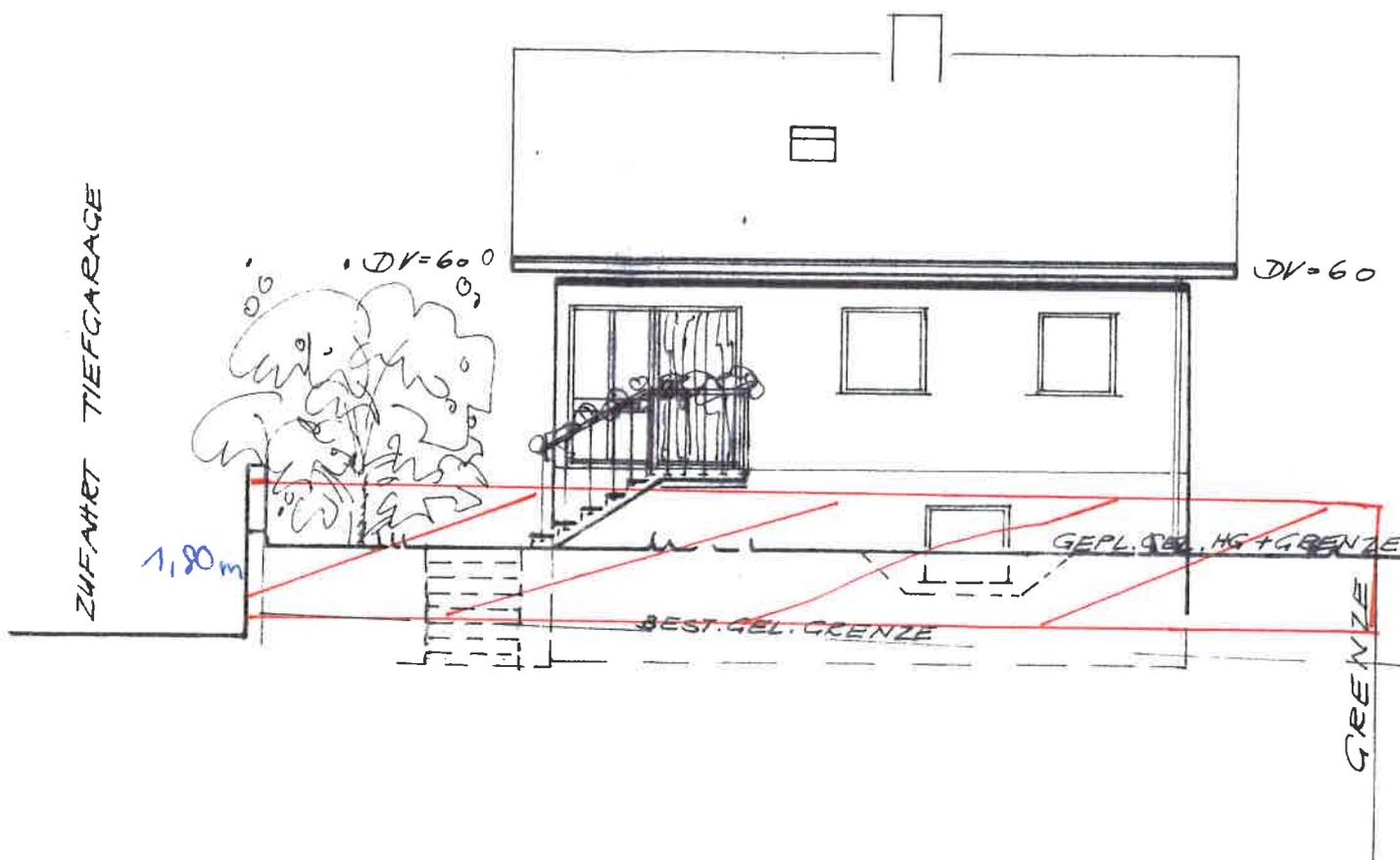


Rot = Einfriedung

12.11.2019

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

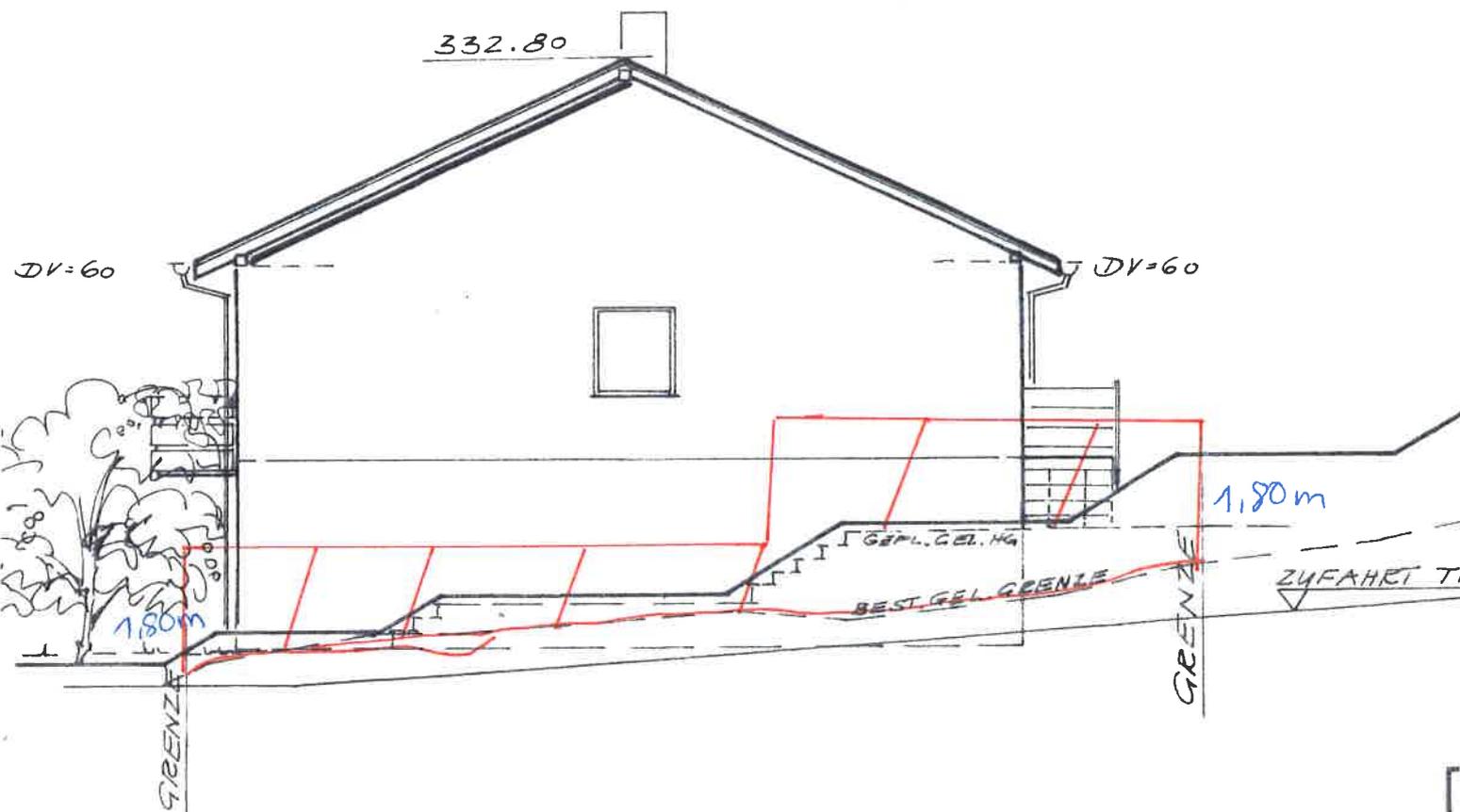
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



Rot =
Einfräschung
1,80m Höhe

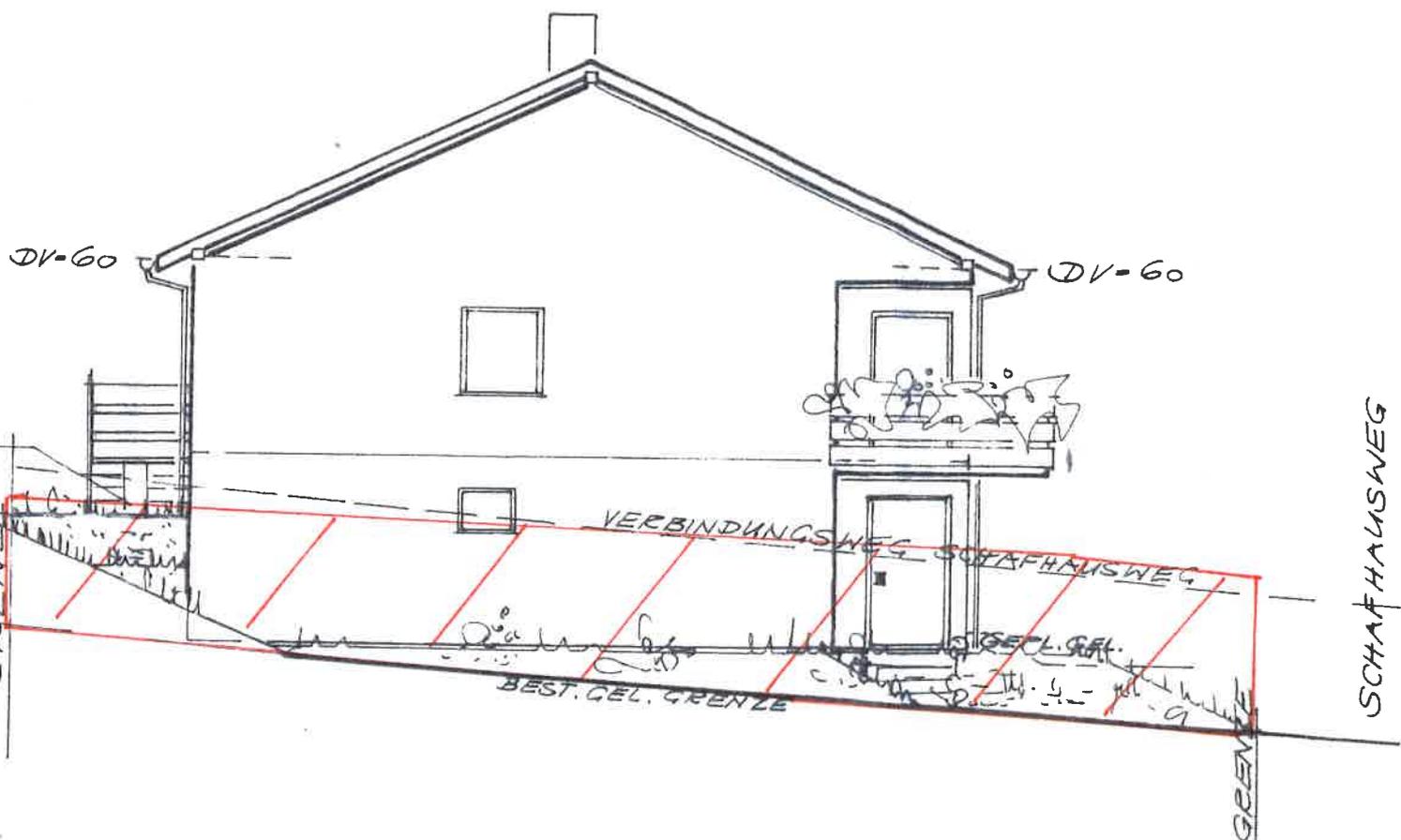
12.11.2019

Ansicht Nord M 1:100



Rot =
Einfriedung
1.80m Höhe
12.11.2019

Ansicht Ostse
M 1:100

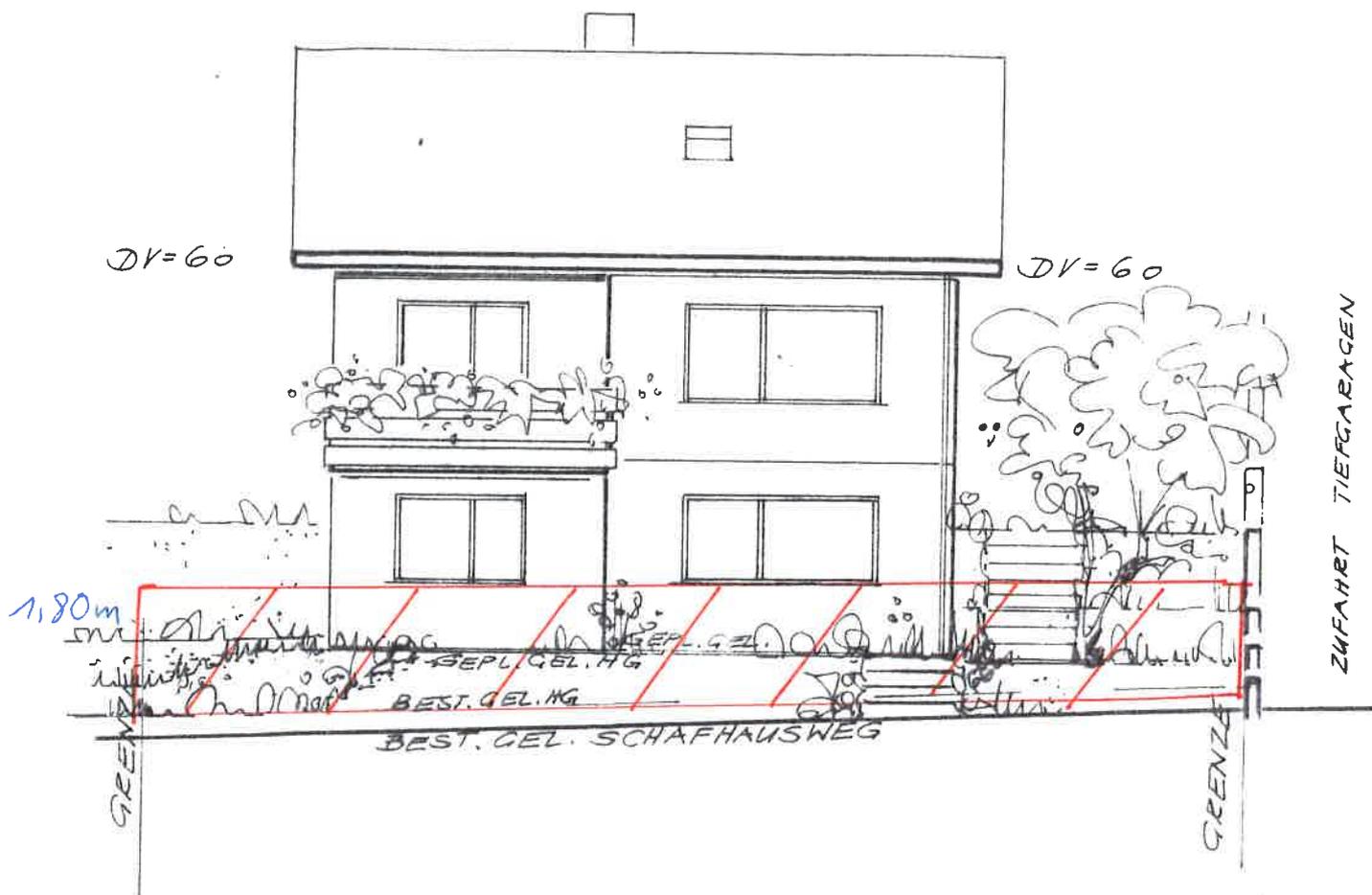


Rot =
Einfriedung
1,80 m Höhe
12.11.2019

Ansicht Westen
M 1:100

PLANUNG UND

7441 LIN:
BAUVORHA
BAUTEIL:
TYP:
ENTWURF:



Rot =
Einfriedung
1,80m Höhe

12.11.2019

Ansicht Süd Maß: 100



Metallzäune für Ihren Garten – OBI Metallzäune

Bilder sind in der Regel urheberrechtlich geschützt. Weitere Informationen

ÄHNLICHE BILDER

MEHR ANSEHEN

So ein ähnlicher
backierter Metallzahn.
12.11.2019



Ö:
4



5

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2019/152

Datum: 22.11.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Neuwiesenstraße 43, Flst. 998/1
- Errichtung einer Doppelgarage**

Ausschuss für Technik und Umwelt 03.12.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 19.07.2018, M 1:500
Grundriss EG v. 20.11.2019, M verkleinert
Ansicht Ost/West v. 20.11.2019, M verkleinert
Grundriss UG/Ansicht Nord v. 20.11.2019, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
üpl / apl				
Gesamt				

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
üpl / apl			
Gesamt			

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an Öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flurstück 998/1, Neuwiesenstraße 43.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des am 21.10.1957 genehmigten Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelgarage neben seinem Wohnhaus, um zusätzliche Parkmöglichkeiten für das 3-Familien-Haus zu schaffen. Auf Grund des Grundstückszuschnitts kann die Garage nur in der Bauverbotsfläche, die um das Wohnhaus herum verläuft, errichtet werden. Die Garage erhält ein begrüntes Flachdach, welches ein ökologischer Ausgleich für die Inanspruchnahme des Bauverbots ist.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.



Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Esslingen
Vermessungsbehörde
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte s/w 1:500

Stand vom: 19.07.2018

Flurstück: 998/1
Flur: 998
Gemarkung: Reichenbach

Gemeinde: Esslingen
Kreis: Esslingen
Regierungsbezirk: Stuttgart

Reichenbach an der Fils
Esslingen
Stuttgart



Maßstab 1:500



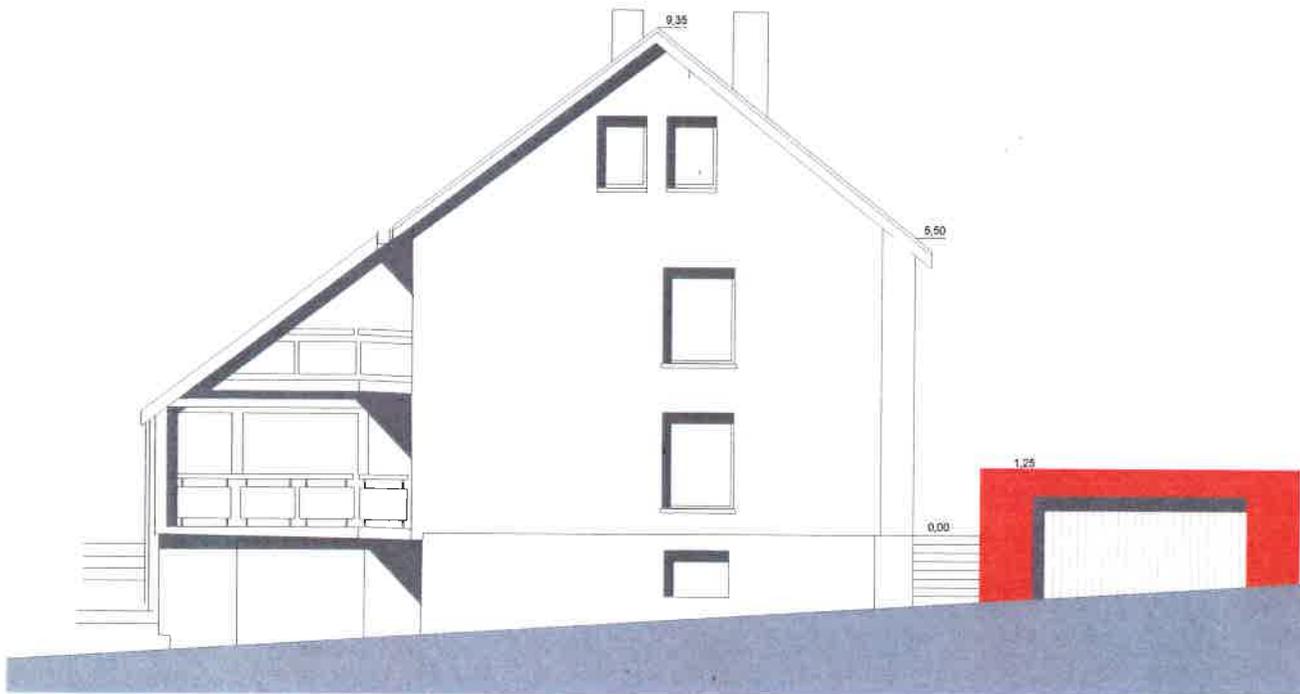
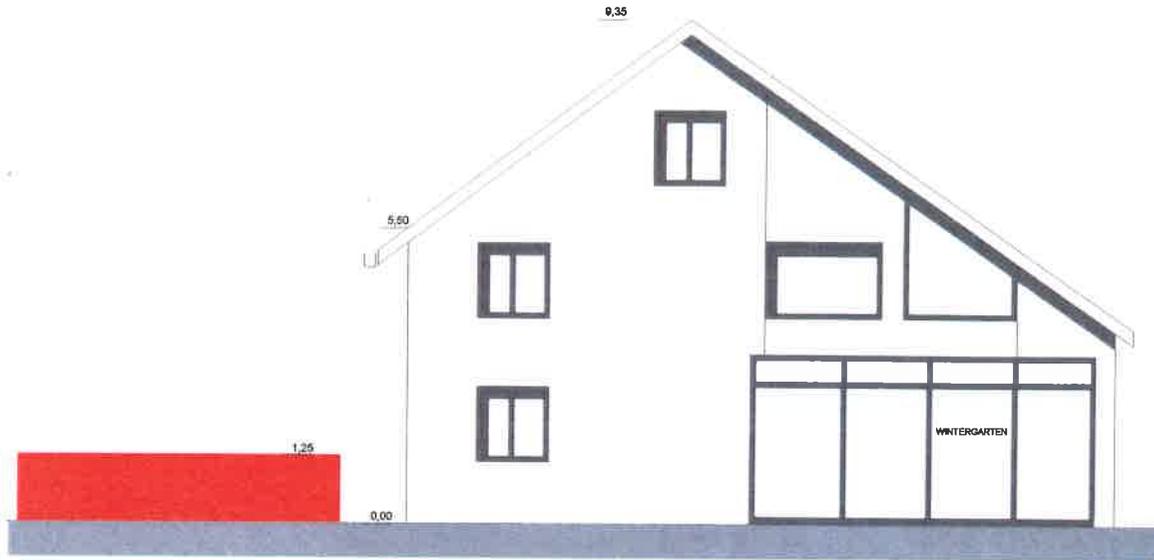
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem
Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2011
(GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie
dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden
sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörden
eingewilligt hat.



Ö
5

BAUVOHABEN
 NEUBAU EINER DOPPELGARAGE
 NEUWIESEN STR 43 73262 REICHENBACH AN DER FILS
 NEUWIESEN STR 43 73262 REICHENBACH AN DER FILS
 UNTERSCHRIFT

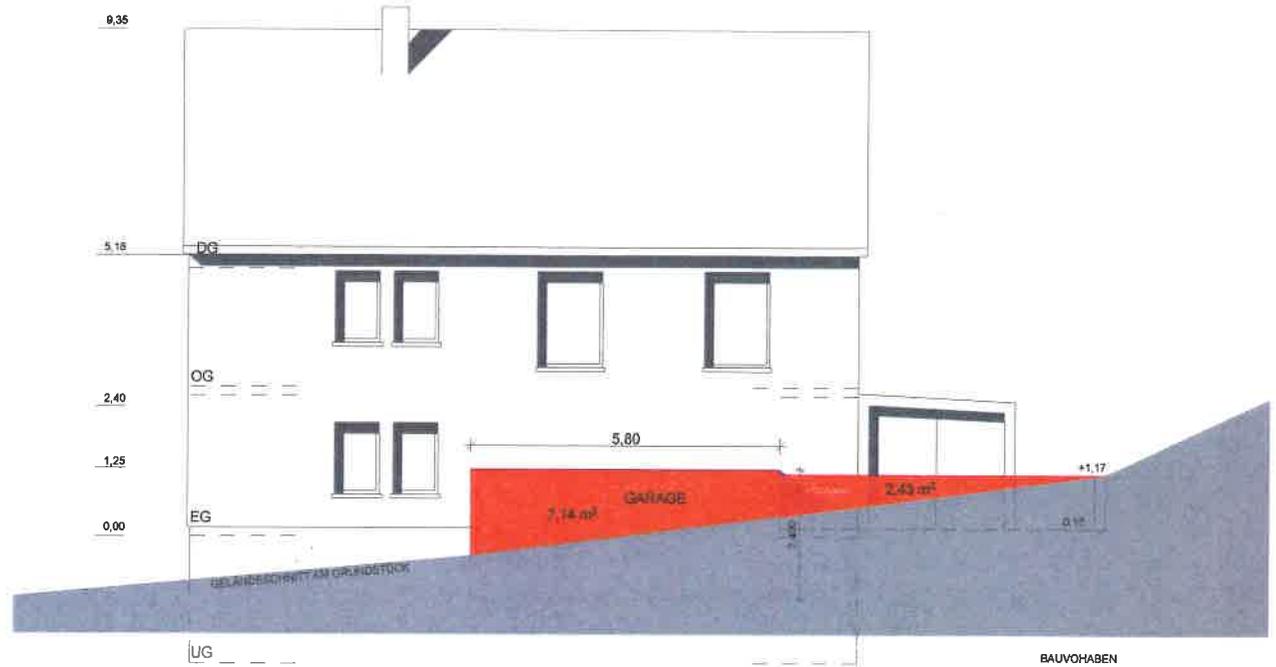
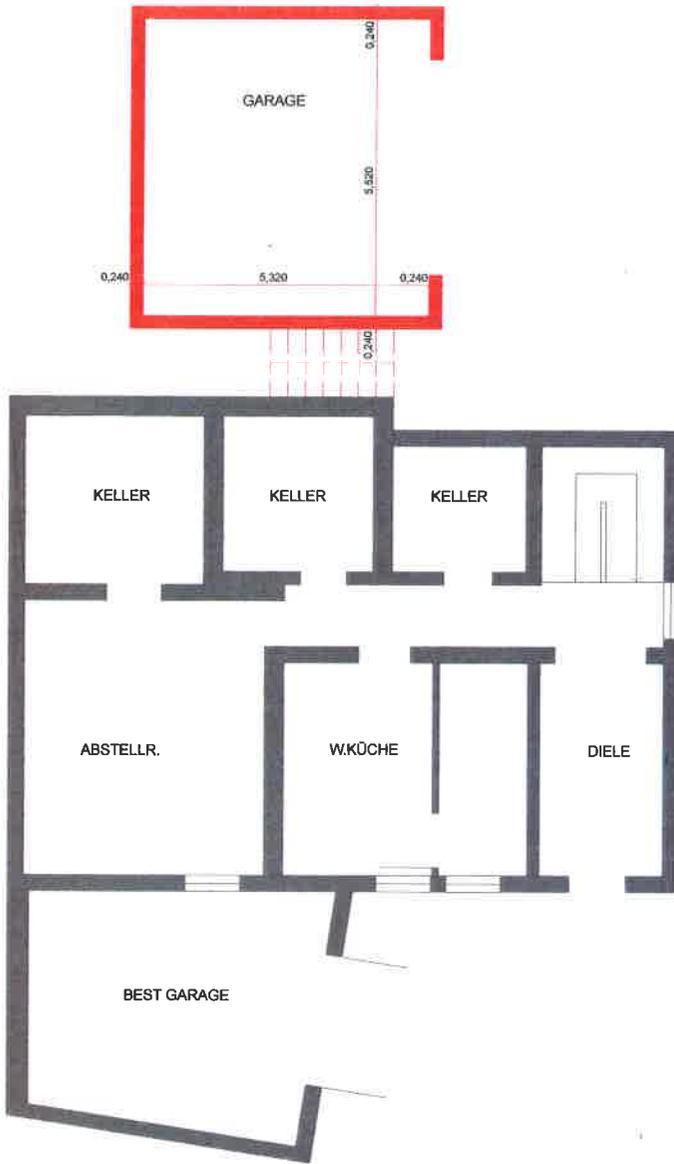
UNTERSCHRIFT
 M. 1:100 20.11.2019



BALVOHABEN
NEUBAU EINER DOPPELGARAGE
NEUWIESEN STR 43 73282 REICHENBACH AN DER FILS

NEUWIESEN STR 43 73282 REICHENBACH AN DER FILS

UNTERSCHRIFT



BAUVOHABEN
NEUBAU EINER DOPPELGARAGE
NEUWIESEN STR 43 73262 REICHENBACH AN DER FILS
NEUWIESEN STR 43 73262 REICHENBACH AN DER FILS
UNTERSCHRIFT