



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 15.11.2016 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Petra Spreen

Hansel, Günter  
Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister  
Klug, Eva  
Stängl, Johanna  
Gleichenstein, Tino Freiherr von

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin  
Maier, Anton 2. Bürgermeister  
Schultheiß, Nandl  
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.10.2016
2. Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Schwimmteiches mit Regenerationsbereich; Pschorrstraße 27, Fl.Nr. 235/9 u. 235/10
3. Antrag auf Vorbescheid; Neubau und Abriss des vorhandenen Altbaus; Am Starzenbach 5, Fl.Nr. 2185/7
4. Bekanntgaben / Sonstiges



---

---

**TOP 3     Antrag auf Vorbescheid; Neubau und Abriss des vorhandenen Altbaus; Am  
Starzenbach 5, Fl.Nr. 2185/7**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 2185/7 ist im Flächennutzungsplan an der Süd und Westseite als sonstige Grünfläche, Ortsrandgrün ausgewiesen und an der Nord und Ostseite als WA (allgemeines Wohngebiet). Es liegt zu 2/3 im Außenbereich und zu 1/3 im Innenbereich.

Der Antragsteller plant, den Abriss des bestehenden Wohnhauses und einen Neubau mit einer Länge von 16 m und einer Breite von 11 m an der Nordseite und 12 m an der Südseite. Insgesamt sollen 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 6,06 m und die Firsthöhe 8,86 m.

An der West- und Ostseite soll je eine Gaube mit 4 m Ansichtsbreite eingebaut werden.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff gibt es 1 Gebäude das städtebaulich mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss zum Tragen kommt. Die Firsthöhe liegt bei 9,80 m an der Talseite und Bergseite 8,50 m und die Wandhöhe liegt bei 5,50 m.

Folgende Fragen wurden gestellt:

1) Ist es möglich eine Grundfläche von 11.00 bzw. 12.0m Breite und 16.0m Länge zu bauen? Siehe Anlage Lageplan M1:500.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,16 die umliegenden Grundstücke weisen eine GRZ zwischen 0,1 – 0,25 auf. Demzufolge fügt sich das Gebäude von der Grundfläche her ein.

2) Besteht im Süden die Möglichkeit einer Baulinienverschiebung, in Bezug auf die Nachbarschaftsbebauung Flur.nr. : 2185/12  
Siehe Anlage Lageplan M1:500.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine geringfügige Verschiebung der Baulinie nach Süden vertretbar.

3) Kann man eine Wandhöhe mit 6,06m und eine Giebelhöhe von 8,86m bauen? Anlage Schema\_Schnitt M:100

Die Wandhöhe der Nachbarbebauung liegt deutlich darunter. Das angegebene Referenzobjekt hat eine Wandhöhe von 5,50 m.

Die Wandhöhe von 6,06 m kann nicht mitgetragen werden.

Die Firsthöhe liegt über der direkten Nachbarbebauung, jedoch unter dem angegebenen Referenzobjekt (9,80 m an der Talseite und 8,50 m an der Bergseite) im erweiterten Umgriff. Die Firsthöhe von 8,86 m kann mitgetragen werden

4) Kann man an der Ost-/ + Westfassade je 1 Gaube mit 4m Ansichtsbreite erbauen?

In der umliegenden Bebauung sind bereits Gauben vorhanden, allerdings nicht mit diesen Abmessungen. Grundsätzlich sind diese aber städtebaulich vertretbar.

Der Antragsteller sollte die Wandhöhe an die umliegende Bebauung anpassen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss fasst folgende Beschlüsse:

**Beschluss 1:**

Ist es möglich eine Grundfläche von 11.00 bzw. 12.0m Breite und 16.0m Länge zu bauen?  
Siehe Anlage Lageplan M1:500.

**Anwesend: 6**  
**Für den Beschluss: 6**  
**Gegen den Beschluss: 0**

**Beschluss 2:**

Besteht im Süden die Möglichkeit einer Baulinienverschiebung, in Bezug auf die  
Nachbarschaftsbebauung Flur.nr. : 2185/12  
Siehe Anlage Lageplan M1:500.

**Anwesend: 6**  
**Für den Beschluss: 6**  
**Gegen den Beschluss: 0**

**Beschluss 3:**

Kann man eine Wandhöhe mit 6,06 m bauen?

**Anwesend: 6**  
**Für den Beschluss: 0**  
**Gegen den Beschluss: 6**

**Der Beschluss wurde abgelehnt.**

**Beschluss 4:**

Kann man eine Firsthöhe von 8,86 m bauen?

**Anwesend: 6**  
**Für den Beschluss: 6**  
**Gegen den Beschluss: 0**

**Beschluss 5:**

Kann man an der Ost-/ + Westfassade je 1 Gaube mit 4m Ansichtsbreite erbauen?

**Anwesend:** 6  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 0

**Beschluss 6:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid kann auf Grund der Überschreitung nicht erteilt werden.

**Anwesend:** 6  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 0

**Der Vorbescheid wurde abgelehnt.**

---

**TOP 4    Bekanntgaben / Sonstiges**

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim