

## **Einladung zur Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am Montag, 08.03.2021**

Am **Montag, 08.03.2021** findet **um 17:45 Uhr** in der **Kulturhalle in Ertingen** eine **öffentliche** Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses statt.

### **Tagesordnung**

#### **TOP 1 Baugesuche**

- a) Neubau von zwei Einfamilienhäusern nach „Flurneuordnung“ auf den Grundstücken Flst. Nr. 197/4, 197/5, 197/3, 201/1, 201/2, 181, 197/6, Beundstraße 10, Beundstraße 8, Beundstraße 6, in Ertingen (Bauvoranfrage)
- b) Anbau/ Erweiterung des bestehenden Lagerschuppens auf dem Grundstück Flst. Nr. 102, Bergstraße 10 in Ertingen-Erisdorf
- c) Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Dachaufbau zur Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 4180/13, Riedblickweg 15 in Ertingen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren incl. Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans

#### **TOP 2 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen**

Die Bevölkerung ist zur Teilnahme an der Sitzung herzlich eingeladen. Die Sitzungsinformation liegt aus oder kann auf der Homepage der Gemeinde Ertingen unter [www.ertingen.de/sitzungen-vom-gemeinderat-ortschaftsrat](http://www.ertingen.de/sitzungen-vom-gemeinderat-ortschaftsrat) eingesehen werden.

Ertingen, 25.02.2021

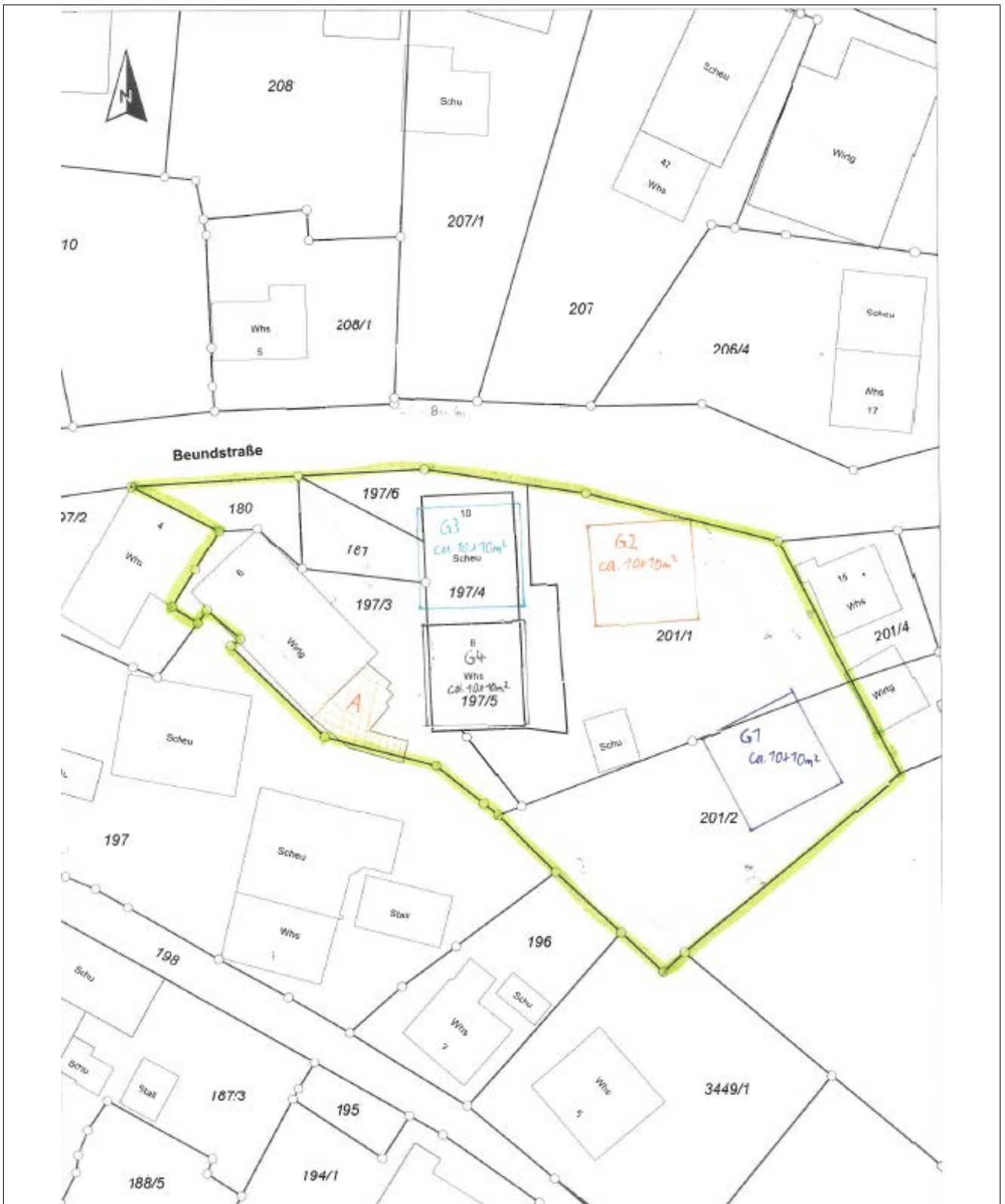
gez. Jürgen Köhler, Bürgermeister

**Schriftliche Sitzungsinformation**  
**zur öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses**  
**am Montag, 08.03.2021**

**TOP 1 Baugesuche**

<b>a)</b>	
<b>Vorhaben:</b>	Neubau von zwei Einfamilienhäusern nach „Flurneuordnung“ auf den Grundstücken Flst. Nr. 197/4, 197/5, 197/3, 201/1, 201/2, 181, 197/6, Beundstraße 10, Beundstraße 8, Beundstraße 6 in Ertingen (Bauvoranfrage)
<b>Antragsteller/ Bauherr:</b>	---
<b>rechtl. Beurteilung:</b>	<p>Das Baugrundstück liegt nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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.</p> <p>Geplant ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit etwa 10 x 10 m Grundfläche nach vorherigem Abbruch der Gebäude Beundstraße 8 und 10 mit Flurneuordnung.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage bittet der Bauherr um Prüfung der „grundsätzlichen Bebaubarkeit durch Wohnbebauung“ und resultierendem „Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen in der Umgebung“, u.a. durch das Gebäude Beundstraße 6. Verbunden mit der Anfrage sind verschiedene Varianten bezüglich der Gebäude(-zusammen-)stellung angegeben, da im Lageplan vier mögliche Gebäudestandorte angegeben sind.:</p> <p>Variante (V) 1: Gebäude (G) 2 und G1  V 2: G 3 und G 2  V 3: G 4 und G 1  V 4: G 3 und G 1  V 5: G 4 und G 2.</p> <p>Diese sind voraussichtlich vor allem für die Prüfung durch die Fachbehörden relevant.</p> <p>Darüber hinaus bittet der Bauherr um Prüfung folgender Optionen:</p> <p>„1. Reduzierung des Tierbestands im Wirtschaftsgebäude Beundstraße 6 bzw. Flst. 197/3 durch den Betreiber der Landwirtschaft um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.  2. Einer der Bauherren (...) übernimmt die Landwirtschaft (...) im Gebäude Beundstraße 6 bzw. Flst. 197/3, sodass eine Betriebsleiterwohnung gebaut werden kann.  3. Rückbau/ Abriss des Teils A des Gebäudes Beundstraße 6 (siehe Skizze)  4. Teilweise oder vollständige Kombination der Punkte 1-3.“</p> <p>Ebenso bittet die Bauherrschaft um Prüfung- sofern keine der genannten Optionen zu einer zulässigen Wohnbebauung führen- in welchem Bereich dies mit zwei separaten Einfamilienhäusern auf den entsprechenden Grundstücken möglich wäre.</p>
<b>Nachbareinwände:</b>	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>	<p>Die genannten Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche hinterlegt. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>In der näheren Umgebungsbebauung sind vorwiegend Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude zu finden. Konkretisiert werden könnte insofern die Zuordnung als Dorfgebiet, da dieses der Unterbringung von Wirtschafts-</p>

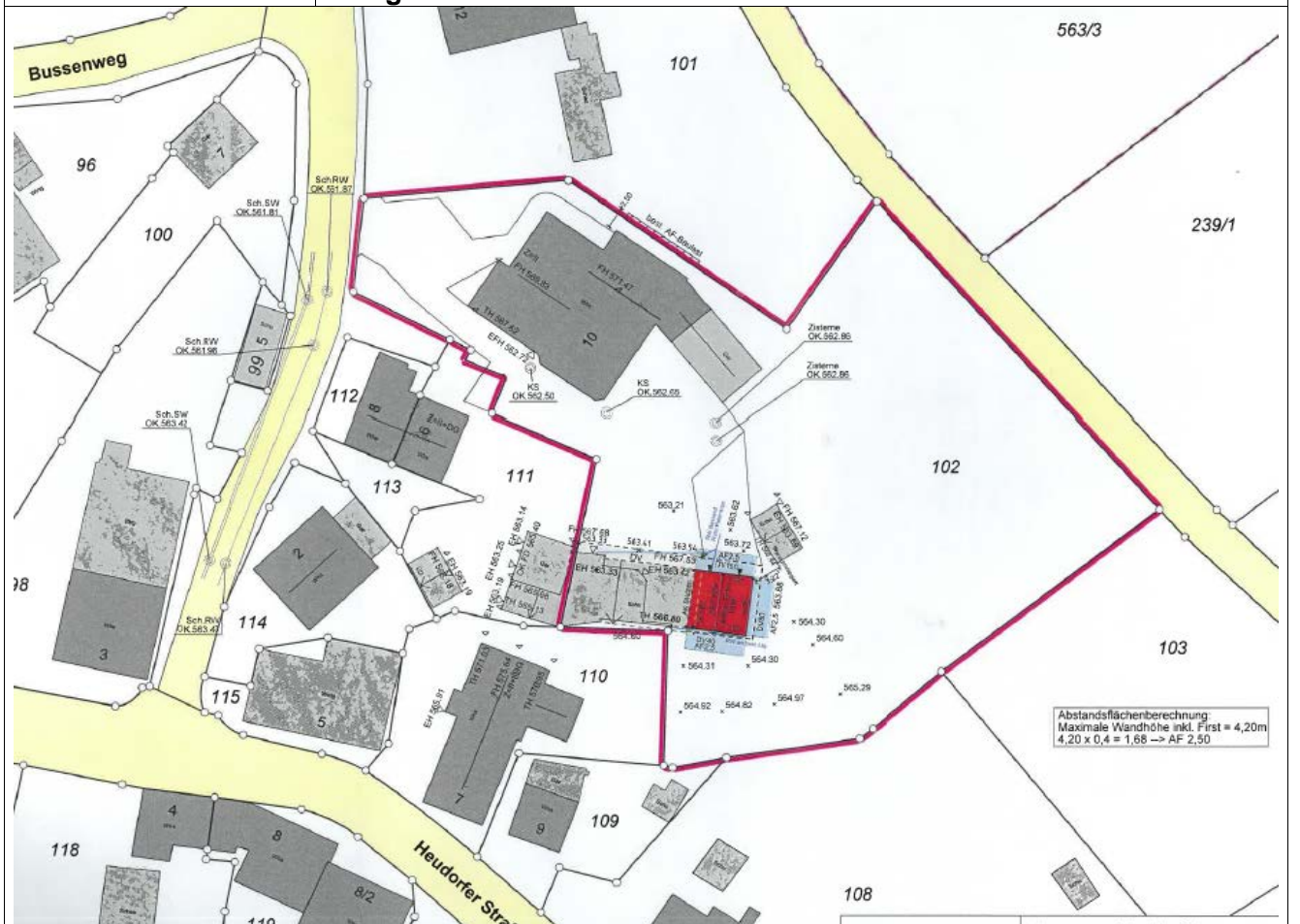
	<p>stellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen (usw. ...) dient. Nach Ansicht der Gemeinde würde sich das Vorhaben mit zwei Einfamilienwohnhäusern hinsichtlich <u>Art der baulichen Nutzung</u> einfügen. Auch vom <u>Maß der baulichen Nutzung</u> und der <u>Grundstücksfläche, die überbaut werden soll</u>, dürfte sich das Vorhaben einfügen, da zahlreiche vergleichbar große Gebäude in der Umgebung bereits vorhanden sind. Allerdings fehlen hier noch konkrete Angaben hinsichtlich der Anzahl der gewünschten Vollgeschosse.</p> <p>Hinsichtlich der <u>Bauweise</u> fehlt es an konkreten Angaben, z.B. welche Dachform gewählt werden soll und ob diese in der Umgebung bereits vorwiegend zu finden ist.</p> <p>An sich erscheint die <u>Erschließung</u> (Straße und Hauptkanal vorhanden) gesichert. Allerdings wären auf Kosten des Bauherrn ggfs. noch weiter notwendige Hausanschlüsse zu erstellen, d.h. für jedes der geplanten Gebäude ist ein separater Kanal- und Frischwasseranschluss notwendig. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<p><b>1.) Die untere Baurechtsbehörde wird gebeten, den Antragsteller darauf hinzuweisen, dass für jedes der geplanten Gebäude ein separater Kanal- und Frischwasseranschluss notwendig ist. Die Kosten für die Herstellung weiterer notwendiger Hausanschlüsse hat der Antragsteller zu tragen.</b></p> <p><b>2.) Fügt sich das Vorhaben aufgrund der gewählten Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl der Vollgeschosse) ein, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.</b></p>



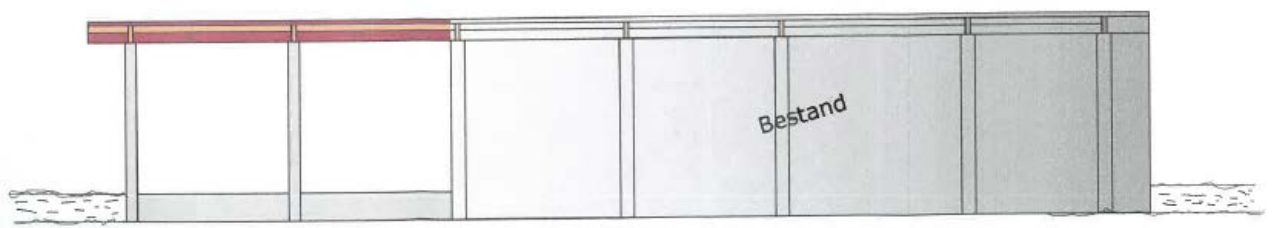
29.01.2021, Anita Hahn

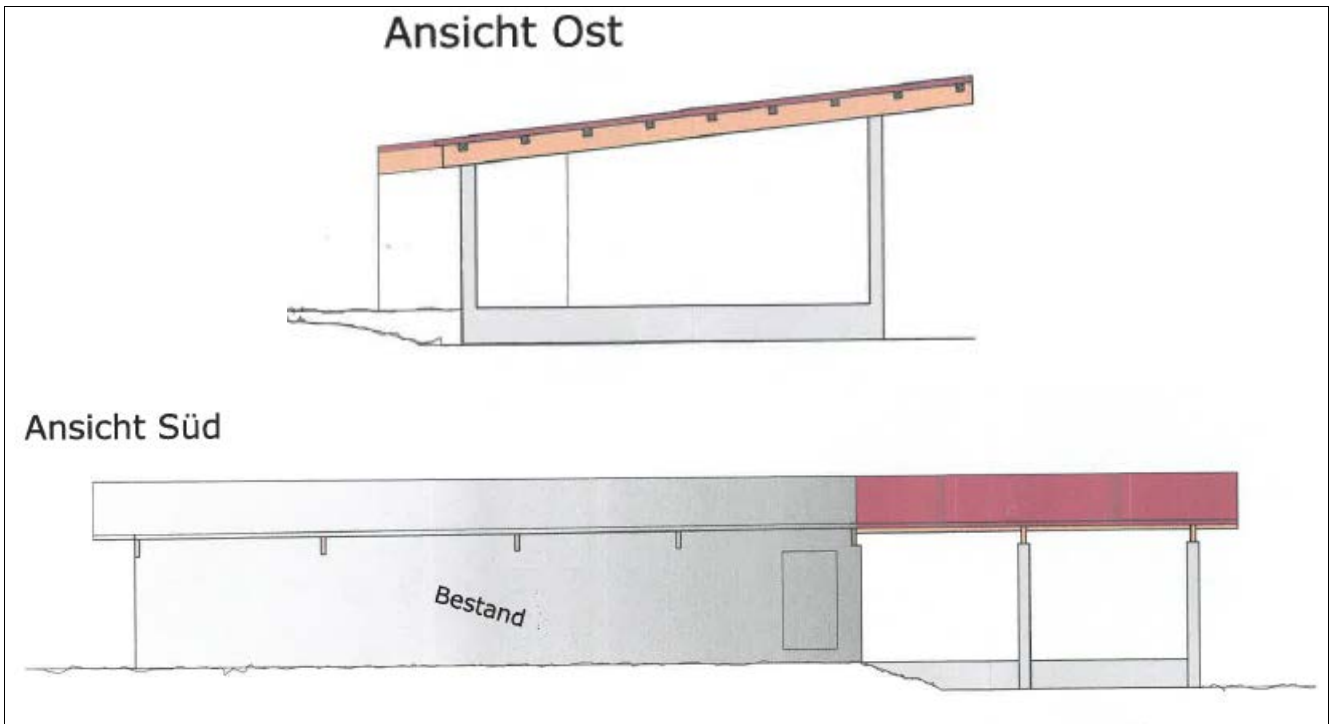
<b>b)</b>	
<b>Vorhaben:</b>	Anbau/ Erweiterung des bestehenden Lagerschuppens auf dem Grundstück Flst. Nr. 102, Bergstraße 10 in Ertingen-Erisdorf
<b>Antragsteller/ Bauherr:</b>	---

<b>rechtl. Beurteilung:</b>	Das Baugrundstück liegt nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lagerschuppens.
<b>Nachbareinwände:</b>	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>	In der näheren Umgebungsbebauung sind vorwiegend Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Gebäude zu finden, insofern passt das Vorhaben schon einmal zum Gebietscharakter. Das Vorhaben dürfte sich aufgrund Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Da es sich lediglich um einen Anbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Lagerschuppens handelt, kann man davon ausgehen, dass die Erschließung bereits gesichert/ vorhanden ist. Der Anbau ist mit einem Pultdach und 6° Dachneigung geplant und schließt sich damit an das bestehende Gebäude an, sodass es sich gut einfügt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Erisdorf: Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</b>



Ansicht Nord





29.01.2021, Anita Hahn

<b>c)</b>	
<b>Vorhaben:</b>	Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Dachaufbau zur Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 4180/13, Riedblickweg 15 in Ertingen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren incl. Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans
<b>Antragsteller/ Bauherr</b>	---
<b>rechtl. Beurteilung:</b>	<p>Für diese Vorhaben wurde im Oktober 2020 eine Bauvoranfrage gestellt welche in der Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am 19.10.2020 behandelt wurde. Der Bauvoranfrage wurde damals zugestimmt. Das Baugrundstück liegt nach § 30 BauGB im Bereich des Bebauungsplans „Hummelberg West“. Geplant ist ein Dachgeschossflachdachaufbau, in dem eine Einliegerwohnung entstehen soll.</p> <p>Mit den Antragsunterlagen wurde, wie bei der Bauvoranfrage, folgender Antrag auf Ausnahme/ Abweichung/ Befreiung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 56 Abs. 3, 4 LBO BW von der Festsetzung § 3 Abs. 2, Ergänzung unter Anwendung der LBOBW 2010 (...) Ausnahme wie im Bebauungsplan unter § 3 Abs. 2, Ergänzung vorgesehen, unter Anwendung der LBOBW 2010“</li> </ul> <p>Begründet wird der Antrag wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ausnahme ist im Bebauungsplan vorgesehen.</li> <li>2. Nachverdichtung</li> <li>3. Zustimmung der Nachbarn innerhalb des Bebauungsplanes wurde beigefügt. Es wurde genügend Abstand zur Nachbarbebauung (insbesondere zum nördlich angrenzenden Grundstück 17-18 m) eingehalten.</li> <li>4. Gäbe es keinen Bebauungsplan und es würde § 34 BauGB gelten, würde sich die Erweiterung einfügen, könnte sogar zweigeschossig erstellt werden, wenn man sich an dem Gebäude Riedblickweg 13 orientiert. Die Abstandsflächen könnten selbst dabei eingehalten werden.</li> </ol>

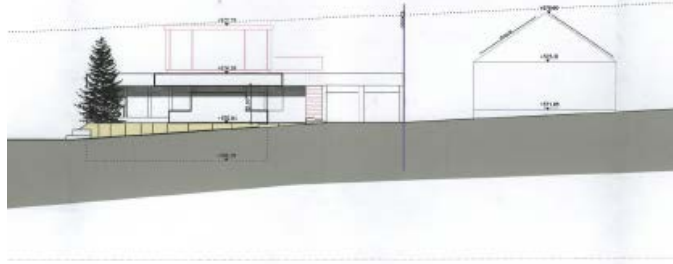
	<i>5. Die Höhenabwicklung fügt sich im Verlauf Riedblickweg 15, 17, 19, 21 ein</i>
<b>Nachbareinwände:</b>	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>	Das jetzt eingereichte Baugesuch weicht von der Bauvoranfrage ab. Die Breite des Aufbaus hat sich um 12 cm von 7,25 m auf 7,37 m verändert. Dies kommt daher, weil die Außenwände im Westen und im Osten um jeweils 6 cm stärker ausgeführt werden. Ebenso ist die Länge des Baukörpers im Süden um 6 cm wegen der Wandstärke größer geworden. Die Höhe des Aufbaus hat sich um 7 cm von 577,68 auf 577,75 erhöht. Ursache hierfür ist die um 6,5 cm angehobene Raumhöhe von 2,55 m auf 2,615 m. Die veränderten Maße sind zwar gering aber für den einen oder anderen doch relevant. Trotzdem hält die Verwaltung die Erteilung der Zustimmung für vertretbar.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>1.) Der Erteilung der notwendigen Ausnahme hinsichtlich des beantragten Flachdachaufbaus, wird zugestimmt. 2.) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</b>



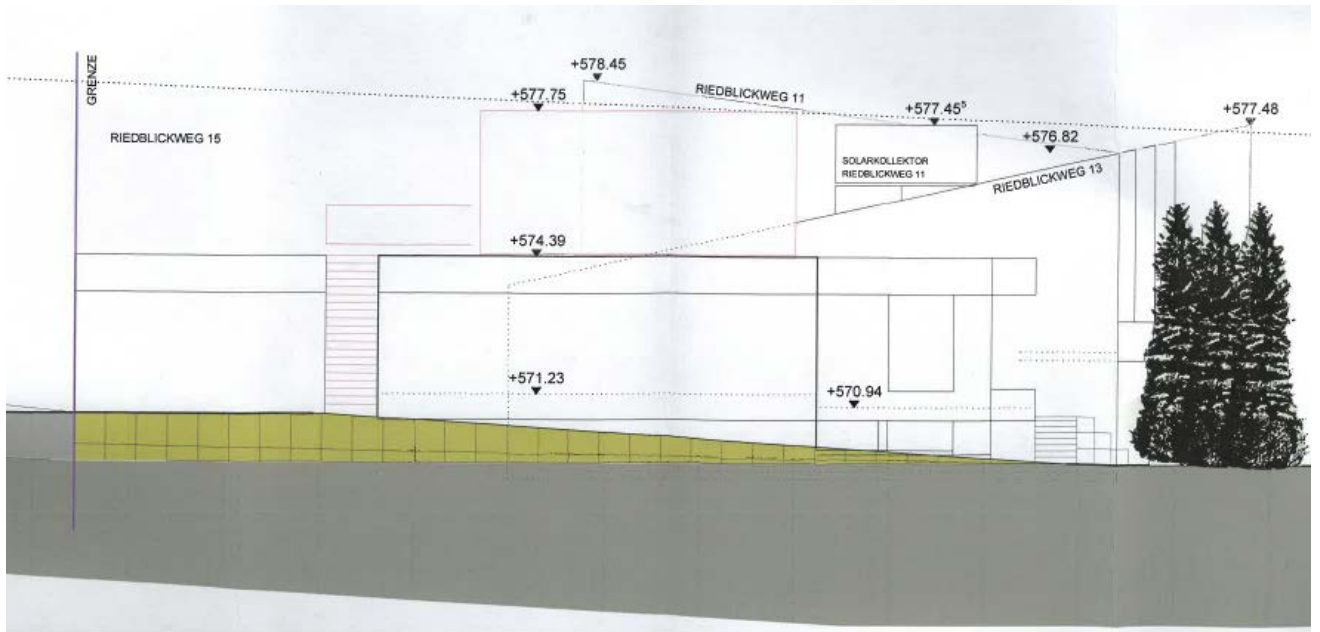
Lageplan



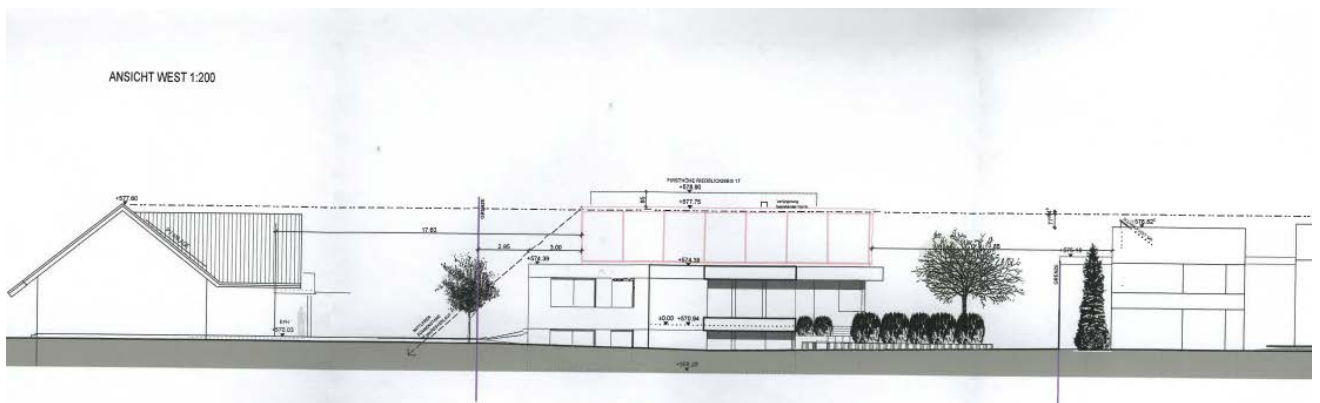




Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West

