

Einladung zur Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am Montag, 25.10.2021

Am **Montag, 25.10.2021** findet um **18:45 Uhr** in der Kulturhalle in Ertingen eine öffentliche Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses statt.

Tagesordnung

TOP 1 Baugesuche

- a. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst. Nr. 829/9, Kapellengasse, Ertingen-Binzangen
- b. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Catering-Küche und Neubau eines Veranstaltungsraumes mit Stellplätzen, Flst. Nr. 4278, Carl-Benz-Straße, Ertingen

TOP 2 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Die Bevölkerung ist zur Teilnahme an der Sitzung herzlich eingeladen. Die Sitzungsinformation liegt aus oder nachfolgend eingesehen werden. Die zum Zeitpunkt der Sitzung geltende Corona-Verordnung ist zu beachten.

Ertingen, 15.10.2021

gez. Jürgen Köhler, Bürgermeister



GEMEINDE ERTINGEN

MIT DEN ORTSCHAFTEN BINZWANGEN UND ERISDORF

Schriftliche Sitzungsinformation Baugesuche

Sitzungsnummer: UBA/2021-11

Datum: 12.10.2021

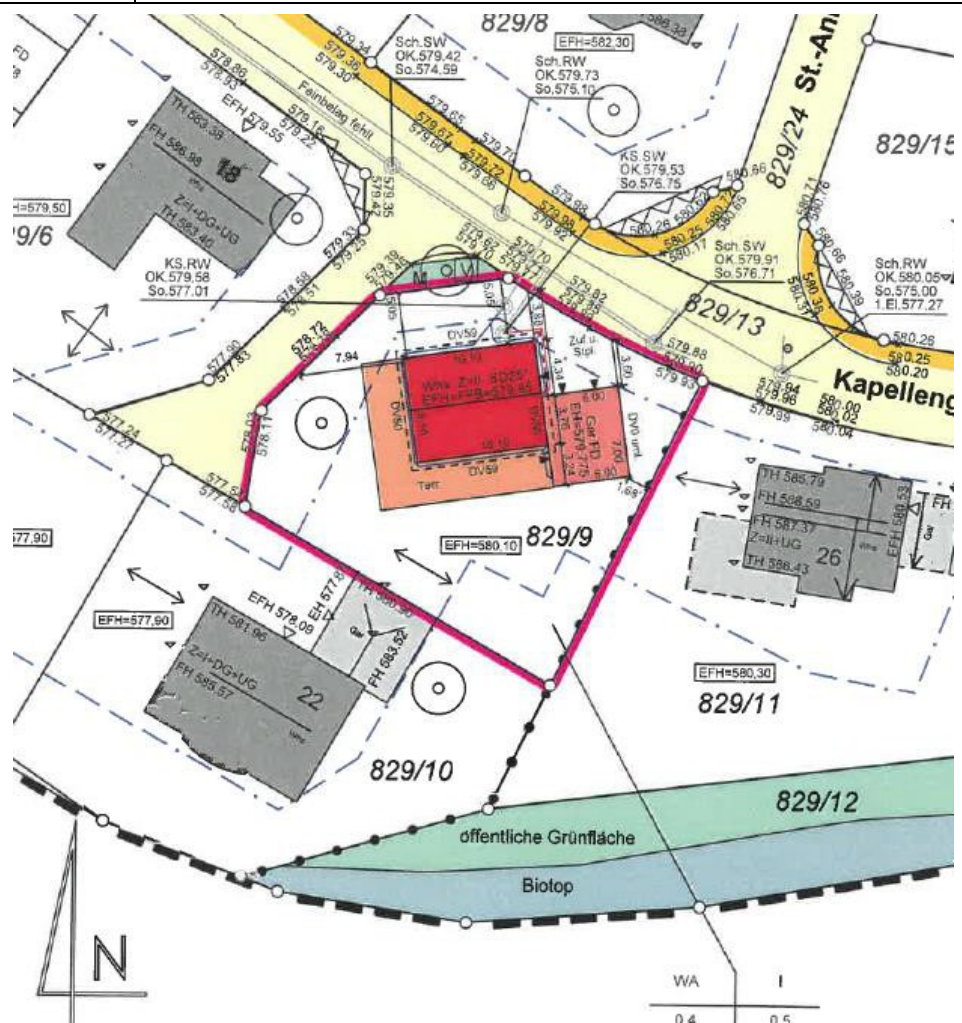
Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		Anzahl Anlagen -
Datum 25.10.2021	Aktenzeichen / Schriftident 632.21; 023.32 / 041717	Bearbeiter Wendelin Spitzfaden

TOP	1.a	Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst. Nr. 829/9, Kapellengasse, Ertingen-Binzwangen
------------	------------	--

Verfahren:	vereinfachtes Verfahren
Baugrundstück:	Flst. Nr. 829/9, Kapellengasse, Ertingen-Binzwangen
Rechtsgrundlage:	Bebauungsplan „St. Anna Eschle / Leimbrüchle“ → § 30 BauGB Gemäß § 30 BauGB sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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.
Befreiungen/ Abweichungen/ Ausnahmen	Dachneigung 25° anstatt 30° bis 40° Begründung: Aufgrund der Hanglage und der Wanderhöhung wurde das Dach etwas flacher angesetzt, um der gesamten Höhenentwicklung entgegenzuwirken. Firstrichtung leicht verdreht anstatt parallel zur Straße Begründung: Verbesserung der solaren Einstrahlung Geländeanfüllung mehr als 60cm anstatt bis zu 60cm Begründung: Aufgrund der Hanglage und der Wanderhöhung wurde das Gebäude etwas tiefer platziert, um der gesamten Höhenentwicklung

	<p>entgegenzuwirken. Das Maß der Anfüllung ist aufgrund der Hanglage nicht einhaltbar.</p> <p>Höhenlage des Gebäudes / EFH 579,95m üNN anstatt 580,10m üNN Aufgrund der Hanglage und der Wanderhöhe wurde das Gebäude etwas tiefer platziert, um der gesamten Höhenentwicklung entgegenzuwirken – Rückstauschutz ist noch eingehalten</p> <p>2 Vollgeschosse anstatt 1 Vollgeschoss Zur besseren Raumausnutzung wurde die Drempelwand erhöht, was rechnerisch 2 Vollgeschosse ergibt.</p> <p>Kniestock 1,80m anstatt 0,80m Besserer Raumausnutzung</p>
Nachbarbeteiligung	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
Stellungnahme der Verwaltung:	<p>Das Bauvorhaben ist grundsätzlich zulässig. Innerhalb des Bebauungsplan wurden die beantragten Befreiungen bereits befreit. In Bezug auf die Dachneigung, Geländeauffüllung, Erdgeschoßfußbodenhöhe und Kniestockhöhe auch in größerem Umfang als vorliegend beantragt wurde.</p> <p>Nach Beurteilung der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung durch die Abweichungen nicht berührt. Sie sind außerdem städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.</p> <p>Es wird vorgeschlagen dem Baugesuch das Einvernehmen zu erteilen.</p>

Lageplan



Beschlussvorschlag vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Binzwangen:

1.) Der Antragsteller wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Räume, die unterhalb der Rückstau eben (Oberkante Straße) liegen, sind gegen Rückstau zu sichern.

2.) Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

3.) Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.



GEMEINDE ERTINGEN

MIT DEN ORTSCHAFTEN BINZWANGEN UND ERISDORF

Schriftliche Sitzungsinformation Baugesuche

Sitzungsnummer: UBA/2021-11

Datum: 11.10.2021

Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		Anzahl Anlagen -
Datum 25.10.2021	Aktenzeichen / Schriftident 632.21 / 041710	Bearbeiter Wendelin Spitzfaden

TOP	1.b	Bauvoranfrage zur Errichtung einer Catering-Küche und Neubau eines Veranstaltungsraumes mit Stellplätzen, Flst. Nr. 4278, Carl-Benz-Straße, Ertingen
------------	------------	---

Baugrundstück:	Flst. Nr. 4278, Carl-Benz-Straße, Ertingen
Rechtsgrundlage:	Bebauungsplan „Nord III“ → § 30 BauGB Gemäß § 30 BauGB sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
Befreiungen/ Abweichungen/ Ausnahmen	Eine Befreiung wurde nicht beantragt.
Nachbarbeteiligung	Die Nachbarbeteiligung ist abgeschlossen. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.
Stellungnahme der Verwaltung:	<p>Die Fa. KAASIG, GbR beabsichtigt die Errichtung einer Catering-Küche auf einem Teilstück des Flst. Nr. 4278 als 1. Bauabschnitt. In dem Gebäude sollen 3 bis 5 Mitarbeiter Essen zubereiten und als Catering-Service entsprechende den Kunden verteilen. Das Gebäude soll als Massivbaukörper mit Satteldach errichtet werden.</p> <p>In einem weiteren Bauabschnitt soll ein Veranstaltungsraum errichtet werden. Hierin sollen Festveranstaltungen mit bis zu 200 Personen veranstaltet und bewirtet werden. Außerdem sollen 10 bis 15 Personen beschäftigt werden.</p> <p>Für beide Bauabschnitte sind die jeweils erforderlichen Stellplätze geplant.</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs des Bebauungsplans. Zulässig sind hier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bewerten zu können, ist das geplante Vorhaben einer Nutzungsart der BauNVO zuzuordnen. Das Vorhaben kann aus Sicht der Verwaltung als Schank- und Speisewirtschaft (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) eingestuft werden. Der Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ ist weit auszulegen. So dass darunter auch Schank- und Speisewirtschaften zu subsummieren sind.

Das Vorhaben entspricht also der für diesen Bereich festgesetzten zulässigen Nutzung des Bebauungsplans „Nord III“.

Gemäß Berechnung der Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 um 14% (292m²) überschritten. Der Berechnung wurde zugrunde gelegt, dass alle Verkehrs- und Aufenthaltsflächen um die Gebäude vollflächig und vollständig versiegelt werden.

§ 17 BauNVO legt als Obergrenze der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten 0,8 fest. Dieser Wert kann aus Sicht der Verwaltung nur in Ausnahmefällen und mit Ausgleich für die Auswirkungen auf die Umwelt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse etc. überschritten werden. Nach Rücksprache mit dem Planer wurde klargestellt, dass Flächen teilweise nicht vollständig versiegelt werden und die GRZ nicht überschritten werden wird. Eine Befreiung ist also nicht erforderlich.

Das Baugrundstück ist noch nicht vermessen. Das bisherige Grundstück grenzt gemäß aktuellem Kataster östlich an einen Wirtschaftsweg an. Es ist vorgesehen, dass das noch zu vermessende Baugrundstück einen Abstand von 1,0m zu der bestehenden östlichen Flurstücksgrenze aufweisen soll, damit das Bankett des Wirtschaftswegs in gemeindlichem Eigentum verbleibt. Der Lageplan der Bauvoranfrage ist für das Baugesuch entsprechend anzupassen.

Die geplante Stützmauer im Bereich dieser Grundstücksgrenze sollte einen Abstand von 0,5m zur neuen Grundstücksgrenze aufweisen, damit keine Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Weges entstehen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB herzustellen.

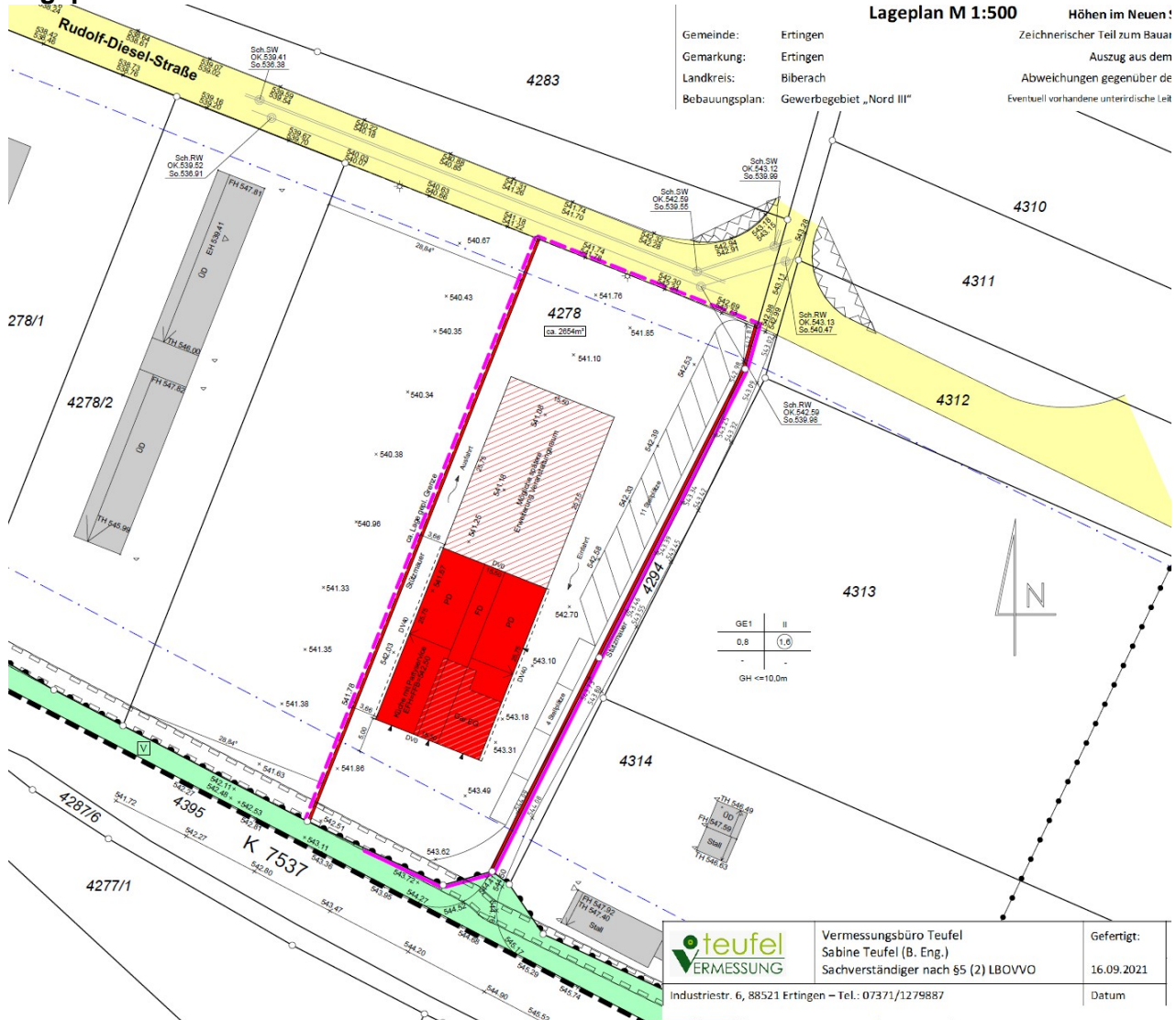
Lageplan

Lageplan M 1:500

Höhen im Neuen!

Gemeinde: Ertingen
 Gemarkung: Ertingen
 Landkreis: Biberach
 Bebauungsplan: Gewerbegebiet „Nord III“

Zeichnerischer Teil zum Bauar
 Auszug aus dem
 Abweichungen gegenüber de
 Eventuell vorhandene unterirdische Leit



teufel
 VERMESSUNG

Vermessungsbüro Teufel
 Sabine Teufel (B. Eng.)
 Sachverständiger nach §5 (2) LBOVVO

Gefertigt:
 16.09.2021
 Datum

Industriestr. 6, 88521 Ertingen – Tel.: 07371/1279887

Beschlussvorschlag:

1.) Der Antragsteller wird auf Folgendes hingewiesen:

- Das noch zu vermessende Baugrundstück soll einen Abstand von 1,0m zu der bestehenden östlichen Flurstücksgrenze aufweisen. Der Lageplan ist entsprechend anzupassen.
- Mit der geplanten Stützmauer ist zur östlichen Grenze des Baugrundstücks ein Abstand von 0,50m einzuhalten.

2.) Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.