



# STADT WALLDÜRN

**Sitzung des ATU am 15.06.2016**

**Öffentlicher Teil** **Tagesordnungspunkt: 1a)**  
**Bauverwaltungsamt**

## **Bauwesen**

Bolat Sevgül,  
Keimstr. 2a, 74731 Walldürn  
Einbau eines Holzbalkons, Abriss eines  
Holzschuppens, Herstellung Stellplätze  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6868/5,  
Bonnstr. 10, Walldürn

Herr Bolat aus Walldürn stellt einen Bauantrag für den Einbau eines Holzbalkons, den Abriss eines Holzschuppens und die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6868/5 in der Bonnstraße 10 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut Flächennutzungsplan ist das Vorhaben im Bereich einer gemischten Baufläche geplant.

Die über zwei Stockwerke geplanten insgesamt 4 Holzbalkone an der Südfassade des Gebäudes haben je eine Grundfläche von ca. 3,00 m x 5,65 m und sollen als oberen Abschluss mit einem Flachdach versehen werden. Weiterhin ist geplant den Holzschuppen an der südlichen Grenze mit einer Größe von ca. 3,00 m x 17,50 m abzureißen.

Des Weiteren beantragt der Bauherr die Errichtung von 7 Stellplätzen, die von der Bonnstraße aus angefahren werden sollen. Allerdings befinden sich einige davon im Einmündungsbereich Bonnstraße / Eisenbahnstraße. In diesem Zusammenhang haben die Stadtwerke Walldürn eine Stellungnahme abgegeben, dass sich im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen 2 Verteilerkästen befinden. Einer davon ist ein Stromverteilerschrank an der Ecke Bonnstraße / Eisenbahnstraße, der im Eigentum der Stadtwerke Walldürn ist. Da das Versetzen dieses Stromverteilerschranks erhebliche Kosten verursacht, geben die Stadtwerke die Empfehlung, die Stellplätze entsprechend umzuplanen.

Grundsätzlich wäre aus städtebaulicher Sicht anzuraten, dass die Stellplätze auf dem Grundstück so anzuordnen sind, dass mit lediglich einer Zufahrt zum Grundstück diese zu erreichen sind, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Derzeit ist geplant alle 7 Stellplätze direkt von der Bonnstraße aus einzeln anzufahren.

Um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird gebeten.

\*

Gruse Klaus,  
Hans-Eckstein-Str. 10, 74731 Walldürn  
**Bauvorbescheid:**  
Erweiterung des bestehenden Wohnhauses  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10663,  
Hans-Eckstein-Str. 10, Walldürn

Herr Klaus Gruse aus Walldürn stellt einen Antrag auf Bauvorbescheid für Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10663 in der Hans-Eckstein-Str. 10 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Dr. Heinrich-Köhler-Straße“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Die geplante Erweiterung des Wohnhauses hat eine Größe von ca. 2,70 m x 6,20 m und soll ein flachgeneigtes Dach erhalten.

Für das Bauvorhaben ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB erforderlich:

- Mit dem Anbau wird die Bauflucht Richtung Hans-Eckstein-Straße um ca. 2,70 m überschritten.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

\*

Kehl Daniela und Rainer,  
Ringstr. 15, 74731 Walldürn  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
mit Garage und Carport  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11614,  
Schlesier Str. 14, Walldürn

Die Eheleute Kehl aus Walldürn stellen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11614 in der Schlesier Str. 14 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Schießmauer III“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Das Einfamilienwohnhaus hat eine Größe von ca. 11,00 m x 16,50 m und soll ein Satteldach mit 20° Dachneigung erhalten. Ein seitlich geplanter eingeschossiger Wohnraumanbau mit Terrassenüberdachung ist mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung geplant. Als Dacheindeckung sind insgesamt Ziegel vorgesehen. Die Garage mit seitlichem Carport und Schuppen hat eine Größe von ca. 7,50 x 10,50 m und ist mit einem begrünten Flachdach geplant.

Für das Bauvorhaben ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB erforderlich:

- Bei dem eingeschossigen Wohnraumanbau mit Terrassenüberdachung wird die laut Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 15-40° unterschritten. Geplant wurde eine Dachneigung von 10°.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

\*

Rau Petra und Andreas,  
Eisenbahnstr. 24, 74731 Walldürn  
**Bauvorbescheid:**  
Teilabriss und Neuaufbau eines Wohnhauses  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 941,  
Eisenbahnstr. 22, Walldürn

Die Eheleute Rau aus Walldürn stellen einen Antrag auf Bauvorbescheid für den Teilabriss und Neuaufbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 941 in der Eisenbahnstr. 22 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut Flächennutzungsplan ist das Vorhaben im Bereich einer gemischten Baufläche geplant.

Der geplante Neuaufbau des Wohnhauses hat eine Größe von ca. 7,00 m x 14,00 m und soll ein Pultdach mit ca. 25° Dachneigung erhalten. Es ist vorgesehen einen Großteil der bestehenden Außenwände zu erhalten. Das bisherige Satteldach soll durch das geplante Pultdach ersetzt werden. Als Dacheindeckung sind Sandwichtrapezblechplatten in der Farbe Anthrazit geplant.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

\*

Schmitt Christian,  
Königheimer Straße 1, 97941 Tauberbischofsheim  
Erweiterung der Waschanlage, Neubau 4 SB-Waschplätze, Errichtung zusätzliche Saugerplätze  
auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4148/2 und 4150/1,  
Buchener Str. 5, Walldürn

Herr Christian Schmitt aus Tauberbischofsheim stellt einen Bauantrag für die Erweiterung der Waschanlage, den Neubau von 4 SB-Waschplätzen und für die Errichtung zusätzlicher Saugerplätze auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4148/1 und 4150/1 in der Buchener Str. 5 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt teilweise im unverplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und teilweise im Bebauungsplangebiet „Röte“ gemäß § 30 BauGB. Der überplante Teil im unverplanten Innenbereich liegt laut Flächennutzungsplan innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Der Teil im Baugebiet Röte liegt im Bereich einer Gewerbegebietsfläche.

Die geplante Erweiterung der Waschanlage (Überdachung Vorwaschen) hat eine Größe von ca. 7,50 m x 18,50 m und soll ein Pultdach mit ca. 10° Dachneigung er-

halten, das mit kunststoffbeschichtetem Trapezblech als Blechdachkonstruktion eingedeckt wird. Das seitlich angeordnete Technikgebäude mit einer Größe von ca. 2,40 m x 6,20 m ist mit einem Flachdach geplant. Weiterhin ist der Neubau von 4 zusätzlichen SB-Waschplätzen vorgesehen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,20 m x 19,60 m. Diese erhalten jeweils ein Tonnendach aus transparenten Hohlkammerplatten. Des Weiteren sind auf dem Grundstück insgesamt 16 Saugerplätze zum Reinigen der Fahrzeuge geplant.

Für das Bauvorhaben sind nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB erforderlich:

- Die Baugrenze wird überschritten.
- Die Erweiterung der Waschanlage wird innerhalb der Straßenabstandsfläche zur B 27 vorgesehen, in der gemäß Fernstraßengesetz keine Hochbauten zulässig sind.

Von Seiten der Baurechtsbehörde ist die zuständige Fachbehörde zu hören.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

\*

Schubert Lina und Roman Markus,  
Friedhofweg 2, 97900 Hundheim  
**Bauvorbescheid:**  
Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2063/Teil,  
Am Kaltenbach, Reinhardsachsen

Frau Lina Schubert und Herr Markus Roman aus Hundheim stellen einen Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2063/Teil in der Straße Am Kaltenbach in Reinhardsachsen.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Laut Flächennutzungsplan ist das Vorhaben im Bereich einer Streuobstwiese geplant.

Das geplante zweigeschossige Wohnhaus hat eine Größe von ca. 11,00 m x 16,30 m und soll ein Satteldach mit ca. 33° Dachneigung erhalten. Auf der Nordseite ist eine Schleppdachgaube in einer Breite von ca. 7,50 m und einer Dachneigung von ca. 15° geplant. Zur Dacheindeckung wurden keine Angaben gemacht. Diese muss in Material und Farbton der Dacheindeckung in der Umgebung angepasst werden. Die Doppelgarage mit Technikraum hat eine Größe von ca. 6,70 m x 11,00 m und soll ebenfalls ein Satteldach mit ca. 33° Dachneigung erhalten.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, wird von Seiten der Baurechtsbehörde die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis beteiligt.

Die Stellungnahme des Ortschaftsrates liegt derzeit noch nicht vor.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

\*

ZG Raiffeisen eG,  
Lauterbergstraße 1 - 5, 76137 Karlsruhe  
Umnutzung eines bestehenden Raiffeisenmarktes zu  
einem Baustoffhandel, Neubau einer Lagerhalle und  
einer überdachten Durchfahrt  
auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3937 und 3944/2,  
Buchener Str. 7, Walldürn

Die Fa. ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe stellt einen Bauantrag für die Umnutzung eines bestehenden Raiffeisenmarktes zu einem Baustoffhandel, zum Neubau einer Lagerhalle und einer überdachten Durchfahrt auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3937 und 3944/2 in der Buchener Str. 7 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im derzeit in Aufstellung stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Raiffeisen Baucenter“.

Der bestehende Raiffeisenmarkt, der zum Baustoffhandel umgenutzt werden soll, hat eine Größe von ca. 28,50 m x 37,00 m und soll im äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden. Der Neubau der Lagerhalle hat eine Größe von ca. 18,80 m x 44,60 m und soll ein flachgeneigtes Satteldach mit ca. 5° Dachneigung erhalten. Im direkten Anschluss an die Lagerhalle ist der seitliche Anbau der überdachten Durchfahrt in einer Größe von ca. 16,00 m x 44,60 m vorgesehen. Als Dachform ist hier ein Pultdach mit 5° Dachneigung geplant. Als Dacheindeckung sind Stahltrapezblechplatten vorgesehen.

Da das Vorhaben im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant wurde, der derzeit in Aufstellung ist, muss der Antragsteller die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennen und somit die Vorgaben des Bebauungsplanes einhalten.

Um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird gebeten.