



STADT WALLDÜRN

Sitzung des ATU am 17.05.2017

Öffentlicher Teil **Tagesordnungspunkt: 2a)**
Bauverwaltungsamt

Bauwesen

Arslan Fatma,
Berliner Str. 19, 74731 Walldürn
Wohnhauserweiterung durch Anbau im Erdgeschoss
mit Dachterrasse,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10831,
Berliner Str. 19, Walldürn

Frau Fatma Arslan aus Walldürn stellt einen Bauantrag für eine Wohnhauserweiterung durch Anbau im Erdgeschoss mit Dachterrasse auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10831 in der Berliner Str. 19 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Hollerstock-Kirschmerseihe“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Der geplante Anbau im Bereich des Erdgeschosses hat eine Größe von ca. 6,50 m x 6,50 m und ist mit einem begehbaren Flachdach geplant, das gleichzeitig als Dachterrasse dienen soll. Diese Dachterrasse soll weiterhin teilweise überdacht und als Freisitz hergestellt werden. Im Zugangsbereich zum Erdgeschoss ist ein Windfang mit einer Größe von ca. 1,00 m x 4,75 m geplant, der ebenfalls ein Flachdach erhalten soll.

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

- Laut B-Plan wurde in diesem Bereich 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Für den geplanten eingeschossigen Anbau im EG wird eine Befreiung erforderlich.
- Die festgesetzte Dachneigung von 25-30° wird unterschritten. Geplant wurde für die Teilüberdachung der Terrasse im Bereich des 1. OG eine Dachneigung von 15°.
- Weiterhin sind grundsätzlich keine Dachaufbauten zulässig. Die Teilüberdachung der Terrasse ist als Dachaufbau beim Hauptdach anzusehen. Hierfür wird eine Befreiung erforderlich.
- Ebenfalls wird für das geplante Flachdach für den geplanten Anbau im EG eine Befreiung für die Dachform und die Dachneigung erforderlich.

- Der laut B-Plan festgesetzte seitliche Mindestgrenzabstand von 4,00 m wird nicht eingehalten. Geplant wurde ein Grenzabstand von ca. 2,70 m.

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

*

Bundschuh Manfred,
Hornbacher Landstraße 3, 74731 Walldürn-Rippberg
Errichtung eines überdachten Stellplatzes,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 98/2,
Hornbacher Landstraße, Rippberg

Herr Manfred Bundschuh aus Rippberg stellt einen Bauantrag für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 98/2 in der Hornbacher Landstraße in Rippberg.

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

Über dieses Bauvorhaben wurde bereits am 08.12.2016 und am 19.01.2017 in der jeweiligen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt beraten. Nachdem der Ortschaftsrat damals dieses Baugesuch abgelehnt hatte, folgte der ATU dieser Empfehlung und versagte das gemeindliche Einvernehmen. Grund hierfür war, dass das Vorhaben laut Hochwassergefahrenkarte in einem überflutungsgefährdeten Bereich sowie teilweise im Bereich eines Gewässerrandstreifens lag.

Mittlerweile wurde eine Umplanung des Standortes des überdachten Stellplatzes vorgesehen und der vom Landratsamt geforderte Abstand zum Gewässer wird nun eingehalten. Das Vorhaben liegt zwar immer noch im überflutungsgefährdeten Bereich, aber das Landratsamt -Fachbereich Wasserwirtschaft- prüft allerdings derzeit, ob eine Ausnahme erteilt werden kann.

Der überdachte Stellplatz in Form eines Carports hat eine Größe von ca. 5,70 m x 7,50 m und ist mit einem Pultdach mit 5° Dachneigung geplant. Als Dacheindeckung ist ein Blechdach in der Farbe naturrot vorgesehen. Die Dacheindeckung muss aus nicht reflektierenden Materialien und Farben hergestellt werden.

Die abschließende Stellungnahme des Ortschaftsrates liegt vor. Der Ortschaftsrat hat dem Vorhaben nun zugestimmt, vorbehaltlich der Zustimmung der Fachbehörden.

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

*

König Carina und Stumpf, Florian,
Gerleinstr. 15, 74736 Hardheim
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 18702,
Begonienstraße, Altheim

Frau Carina König und Herr Florian Stumpf aus Hardheim stellen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 18702 in der Begonienstraße in Altheim.

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

Das geplante 2-geschossige Wohnhaus hat eine Größe von ca. 9,10 m x 10,90 m und ist mit einem Walmdach mit 25° Dachneigung geplant. Die Garage hat eine Größe von ca. 6,00 m x 7,00 m und soll ein begrüntes Flachdach erhalten.

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

- Die Traufhöhe wird um ca. 0,80 m überschritten.

Die abschließende Stellungnahme des Ortschaftsrates liegt derzeit noch nicht vor.

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

*

Leis Heidemarie,
Mühlweg 12, 74731 Walldürn-Glashofen,
Umnutzung Lebensmittelmarkt zu Bürofläche und
Lager,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3325/1,
Hornbacher Str. 32, Walldürn

Frau Heidemarie Leis aus Glashofen stellt einen Bauantrag für die Umnutzung eines ehemaligen Lebensmittelmarktes zu Bürofläche und Lager auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3325/1 in der Hornbacher Str. 32 in Walldürn.

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

An der Außenhülle des Gebäudes sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Es sollen lediglich einige neue Fenster und Türen sowie ein Rolltor eingebaut werden. Die Nutzungsänderung hat zum wesentlichen Inhalt die Herstellung von Büroflächen für Baudienstleistungen und die Errichtung von einem Innen- sowie einem Außenlager. Laut Baubeschreibung sind Lager für Kleinwerkzeuge, Kleingeräte wie Rüttelplatte, Montagewerkzeuge, Verpackungsmaterial, Gerüste usw. sowie Lager für wiederverwertbare Güter aus Gebäuderückbauten wie Heizung, Fenster, Türen usw. vorgesehen. Es ist mit Anlieferungen und Abholungen der vorgenannten Gegenstände durch Speditionen und auch mit anderen Lkw über 3,5 Tonnen zu rechnen. Auf dem firmeneigenen Parkplatz sollen Firmenfahrzeuge bis 3,5 Tonnen wie Pkw, Kleintransporter, Anhänger usw. abgestellt werden können.

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

*

Procter & Gamble Manufacturing GmbH,
Braun Werk Walldürn,
Braun-Straße 1, 74731 Walldürn,
Neubau eines Produktionsgebäudes
-Etching Building-,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10495,
Braun-Straße 1, Walldürn

Die Firma Procter & Gamble Manufacturing GmbH, Braun Werk Walldürn stellt einen Bauantrag für den Neubau eines Produktionsgebäudes -Etching Building- auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10495 in der Braun-Straße 1 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Barnholz Industriegebiet“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Die geplante 3-geschossige Produktionshalle hat eine Größe von ca. 27,00 m x 65,00 m und ist mit einem Flachdach geplant. Weiterhin ist ein seitlicher Anbau mit einer Größe von ca. 6,00 m x 15,00 m vorgesehen, der ebenfalls ein Flachdach erhalten soll. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 14,50 m über dem geplanten Gelände. Als Tragkonstruktion ist eine Stahlbetonkonstruktion vorgesehen, Dach- und Wandflächen bestehen aus großformatigen Porenbetonplatten.

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

- Laut B-Plan sind bei Industriebauten nur Sheddächer und Satteldächer mit 15-30° zulässig. Für das geplante Flachdach wird eine Befreiung erforderlich.

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

*

Schmitt Diana und Mario,
Dr.-Heinrich-Köhler-Str. 38, 74731 Walldürn
Erweiterung und Aufstockung des bestehenden
Wohnhauses,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10278/63,
Dr.-Heinrich-Köhler-Str. 38, Walldürn

Die Eheleute Schmitt aus Walldürn stellen einen Bauantrag für die Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10278/63 in der Dr.-Heinrich-Köhler-Str. 38 in Walldürn.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Barnholz 3. Änderung“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Die geplante Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses hat eine Größe von ca. 6,20 m x 13,30 m und ist mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung geplant. Es ist vorgesehen im Bereich der bestehenden Garage eine Aufstockung mit Erweiterung des Gebäudes Richtung Nordwesten zu errichten. Hierbei sollen im Bereich des Erdgeschosses neben der bestehenden Garage ein Abstellraum und im Obergeschoss Wohnräume entstehen.

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

- Lt. B-Plan sind seitliche Grenzabstände von 3,00 m einzuhalten. Geplant wurde bei der Erweiterung ein Grenzabstand von 2,00 m.
- Lt. B-Plan sind Dachaufbauten und Dachgauben unzulässig. Für die geplanten Satteldachgauben werden Befreiungen erforderlich.
- Weiterhin ist ein Kniestock bis 0,30 m zulässig. Geplant wurde ein Kniestock mit 0,50 m.
- Die Dachneigung darf lt. B-Plan max. 32° betragen. Vorgesehen wurde ein Satteldach mit 35° Dachneigung.

Am 17.06.2002 wurde vom Gemeinderat der Gestaltungsplan Hainstadter Pfad beschlossen. Die geplante Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses entspricht den damals getroffenen Vorgaben des Gestaltungsplanes bis auf eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 2,50 m.

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

*

Stumpf Dominik,
Am Haag 3, 74746 Höpfingen,
Abbruch der vorh. Fertiggarage, Errichtung einer
neuen Garage,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10551,
Tannenweg 14, Walldürn

Herr Dominik Stumpf aus Höpfingen stellt einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Fertiggarage und die Errichtung einer neuen Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10551 im Tannenweg 14 in Walldürn.

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

Die geplante Garage hat eine Größe von ca. 4,00 m x 9,00 m und ist mit einem flachgeneigten Pultdach geplant.

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

- Die Flächenausnutzung für Nebengebäude ist laut B-Plan auf 30 m² pro Grundstück begrenzt. Diese wird durch den Neubau überschritten.
- Lt. B-Plan sind für das ganze Gebiet Satteldächer vorgesehen. Für das geplante flachgeneigte Pultdach wird eine Befreiung erforderlich.

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

*

Urig Lilia,
Dr. Schäufele-Str. 4, 74731 Walldürn,

Bauvorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit Garage,
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3389,
Sudetenstr. 10, Walldürn

Frau Lilia Urig aus Walldürn stellt einen Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3389 in der Sudetenstr. 10 in Walldürn.

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

Das geplante 2-geschossige Wohnhaus hat eine Größe von ca. 10,50 m x 10,50 m und ist mit einem Zeltdach mit 25° Dachneigung geplant. Über die geplante Garage wurden keine näheren Angaben gemacht.

Die Bauherrin möchte mit dem Antrag auf Bauvorbescheid zunächst die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes baurechtlich prüfen lassen.

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

- Laut B-Plan sind nur flachgeneigte Satteldächer zulässig. Für das abweichende Zeltdach wird eine Befreiung erforderlich.
- Weiterhin handelt es sich um eine Hinterbebauung auf dem Grundstück. Damit ist die Einhaltung der festgesetzten Bauflucht nicht möglich. Auch hierfür wird eine Befreiung erforderlich.

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