


<p>Sitzungsvorlage Nr. 97/2018 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan • Schnitt • Grundrisse • Ansichten (Nord, Ost, Süd, West) 	<p>Sitzung am 12.06.2018 AZ: IV-022.31; 632.6/Ku Erstellt: 18.05.2018</p>	
--	--	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Bauangelegenheiten;

a) **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage im UG, Flst. Nr. 79/3, 80/1, 81 und 5644, Göttelfinger Str. 3, 72184 Eutingen im Gäu**

Sachverhalt:

Am 12.04.2018 wurde das Baugesuch über die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Göttelfinger Str. 3 eingereicht (siehe Lageplan). Das bisherige Haus wurde vor einiger Zeit bereits abgerissen.

Da in diesem Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist, muss das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Somit wäre 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 5 (2) der Hauptsatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu hat der Gemeinderat dem Bürgermeister die in Absatz 2 genannten Aufgaben zur dauerhaften Erledigung übertragen. Laut Abs. 2 Ziff. 14.2 ist eine dieser Aufgaben die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens über Vorhaben im Zusammenhang der bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Bauleitplanung der Gemeinde nicht von grundsätzlicher Bedeutung oder Wichtigkeit ist.

Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass das Vorhaben aufgrund des Standorts von grundsätzlicher Bedeutung ist, weshalb der Bezirksbeirat und der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung darüber beraten sollten.

Eine Stellungnahme der STEG als Städteplaner wurde eingeholt. Die STEG äußert sich dazu wie folgt:

1. Auffällig ist die Höhendifferenz zwischen den beiden Doppelhaushälften. Der geplante Neubau würde das Bestandsgebäude Göttelfinger Str. 1 um 4,24 m überragen, damit jedoch auch eine optische Brücke zum angrenzenden, geplanten Mehrfamilienhaus darstellen. Durch eine Reduzierung der Raumhöhe von derzeit 2,64 m liese sich die geplante Gebäudehöhe von 16,24 m reduzieren, um sich optisch der angrenzenden Doppelhaushälfte anzunähern (siehe Ostansicht, Westansicht, Südansicht).
Zudem könnte die Dachneigung von den geplanten 50° auf 45° reduziert werden, um die Gebäudehöhe zu verringern (siehe Schnitt).

2. Die Gestaltung von Fenstern und Türen ist modern. Von der Verwendung von bodentiefen Fenstern wird abgeraten.
Die Anordnung der Fenster erfolgt überwiegend symmetrisch und geordnet. Die Verwendung von unterschiedlichen Fensterformaten wirkt sich jedoch störend auf das Gesamtbild aus. Vor allem die bodentiefen Fenster auf der Straßenseite (siehe Ostansicht) wirken äußerst massiv und im Verhältnis zur Fassadenfläche unproportioniert.
Grundsätzlich empfiehlt die STEG hinsichtlich der Verwendung von querformatigen Fensterformaten, dass diese als zweiflügelige Fenster entsprechend zu gliedern sind, so dass jedes einzelne Fenster ein stehendes Format aufweist. Dies wurde auf der Rückseite des Gebäudes (Westansicht) nicht konsequent durchgeführt.
3. Der geplante Erker auf der Nordseite wirkt in seiner Darstellung und geplanten Ausführung zurückhaltend. Erker stellen jedoch ein nicht mehr zeitgemäßes Gestaltungselement dar und sollten nur dann Verwendung finden, wenn diese bereits im Ortsbild vorhanden sind. Entsprechend der Grundrisse führt ein Verzicht der Erker nicht zu einem unzumutbaren Verlust an Wohnfläche und damit Wohnqualität. Wenn auf den Erker verzichtet wird, sollten die gleichen Fenster eingebaut werden, die bereits auf entsprechender Etage an der Nordansicht Verwendung finden (siehe Grundrisse, Ansicht Nord).
Alternativ wäre ein rückwärtiger Balkon am Gemeinschaftsraum eine gute Lösung zur Erweiterung der Wohnfläche. Die Loggia im DG sollte vermieden werden, da diese die Dachlandschaft im rückwärtigen Bereich unschön einschneidet.
4. Hinsichtlich der Farb- und Materialwahl empfiehlt die STEG dass Außenwände überwiegend verputzt hergestellt werden. Glänzende Oberflächen sollten vermieden werden; dies betrifft vor allem Dachziegel, Garagentore, Türen und ggf. Brüstungselemente. Für die Dachdeckung empfehlen wir Ziegel oder Dachsteine in den Farben rotbraun, naturrot oder anthrazit in Abhängigkeit zur Fassadenfarbe.

Bezüglich der geplanten Gabionenmauer empfiehlt die STEG eine max. Höhe von 1,50 m. Wesentlich ortsbildverträglicher und ökonomischer wären Heckenpflanzen und Sträucher als Sichtschutz, da sie Rückzugsorte und Brutplätze für heimische Tiere darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1:

Bei einem Doppelhaus wirken beide Haushälften als ein Gesamtgebäude, weshalb die beiden Haushälften sowohl in ihrer äußeren Kubatur, als auch im Hinblick auf die Gestaltung gleich oder zumindest ähnlich sein sollten. Alles andere wirkt sich störend auf den Charakter des Gebäudes und damit auf das Ortsbild aus.

Bei der Planung hat sich der Architekt am 5 m entfernten Mehrfamilienhaus und nicht an der unmittelbar angrenzenden Doppelhaushälfte orientiert. Dadurch wirkt die geplante Höhe der neuen Doppelhaushälfte städtebaulich wie ein Fremdkörper und beeinträchtigt damit das Ortsbild.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde gegenüber dem Architekten die Aussage getroffen, dass die Gebäudehöhe der geplanten Doppelhaushälfte das Bestandsgebäude um 2,50 m überragen darf. Damit wäre nach Auffassung der Gemeinde eine optische Brücke zum ca. 5 m entfernt liegenden Mehrfamilienhaus gegeben.

Der jetzt geplanten Gebäudehöhe von 16,24 m könnte nur dann zugestimmt werden, wenn die bestehende Doppelhaushälfte, Götterfinger Str. 1 zeitgleich aufgestockt werden würde.

Laut Architekt soll die neu geplante Doppelhaushälfte in der Höhe nicht reduziert werden. Auch eine Gebäudeaufstockung der bestehenden Doppelhaushälfte ist vom Bauherrn derzeit nicht geplant.

Der Gemeinderat hat daher zu entscheiden, ob eine Veränderungssperre zu erlassen ist, damit planungsrechtliche Grundlagen insb. zur Trauf- und Firsthöhe sowie Geschossigkeit festgesetzt werden oder ob dem Vorhaben wie geplant zugestimmt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2:

Nach Rücksprache mit dem Architekten ist für den Bauherren eine Änderung der Fensterformate möglich. Auf die bodentiefen Fenster wird verzichtet. Dies wird über Deckblätter geändert.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3:

Nach Auffassung der Verwaltung kann, um einen Mittelweg zu finden und das Vorhaben für beide Seiten akzeptabel zu gestalten, der Erker zugelassen werden. Auch die Loggia ist, nach Auffassung der Verwaltung, vertretbar, da sich diese im rückwärtigen Bereich befindet.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 4:

Die Vorschläge der STEG zur Materialauswahl und der Höhe der Gabionen sollten als Auflage im städtebaulichen Einvernehmen berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat hat nun darüber zu entscheiden, ob gegen das geplante Vorhaben städtebauliche Bedenken bestehen oder dem Vorhaben, wie geplant, zugestimmt werden kann.

Für die Entscheidung des Gemeinderats gibt es folgende 2 Varianten:

Variante 1

Sofern der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen hat, folgt daraus, dass auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre die Baurechtsbehörde den Bauantrag zurückweist. Bis zur Rechtskraft der Veränderungssperre hat die Baurechtsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Bei der Zurückstellung des Bauvorhabens handelt es sich um einen Verwaltungsakt der Baurechtsbehörde der im Verwaltungsrechtsweg angefochten werden kann. Die Veränderungssperre ist mittels eines Normenkontrollverfahrens angreifbar.

Beschluss:

Bei der Baurechtsbehörde wird die Zurückstellung des Bauantrages gemäß § 15 BauGB beantragt. Für den Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll eine Veränderungssperre erlassen werden.

Variante 2:

Der Gemeinderat kommt zum Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt und gemäß § 34 BauGB genehmigt werden soll.

Beschluss: Das städtebauliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB erteilt.

Lageplan

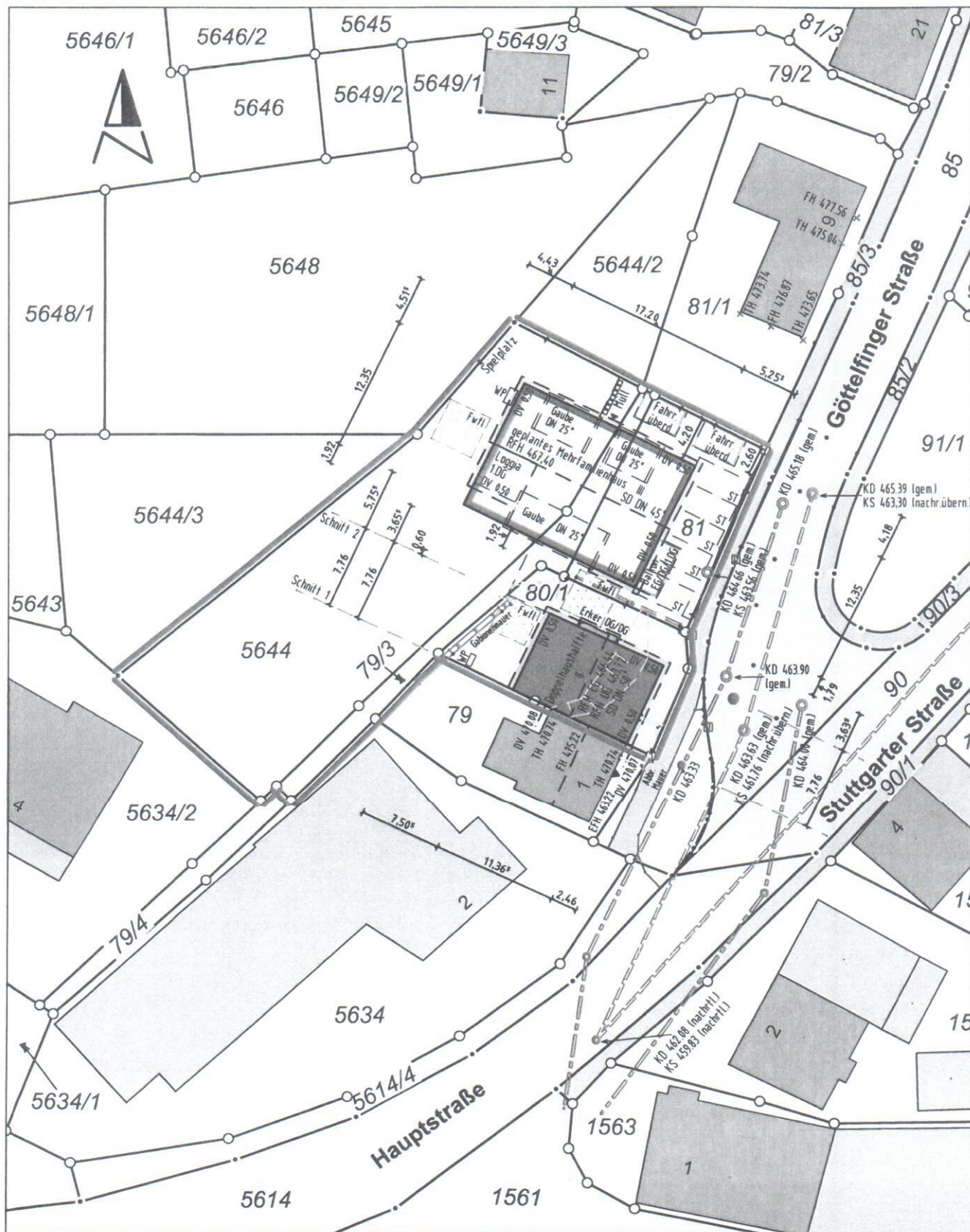
zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO
unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Maßstab 1:500

Gemeinde: Eutingen im Gäu
Gemarkung: Eutingen

Landkreis: Freudenstadt

BV: Medjedovic/Idriz



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich

Keine Gewähr für unterirdische Leitungen

Gefertigt: Horb am Neckar, den 21.03.2018

Ingenieurbüro für Vermessung
Angres & Dehmer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Ihlinger Straße 60, 72160 Horb am Neckar
Tel. 07451 / 62009 0 Fax. 07451 / 62009 19
info@vermessung-horb.de

BAUGESUCH

Bauherr:
Asmir Idriz
Amina Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

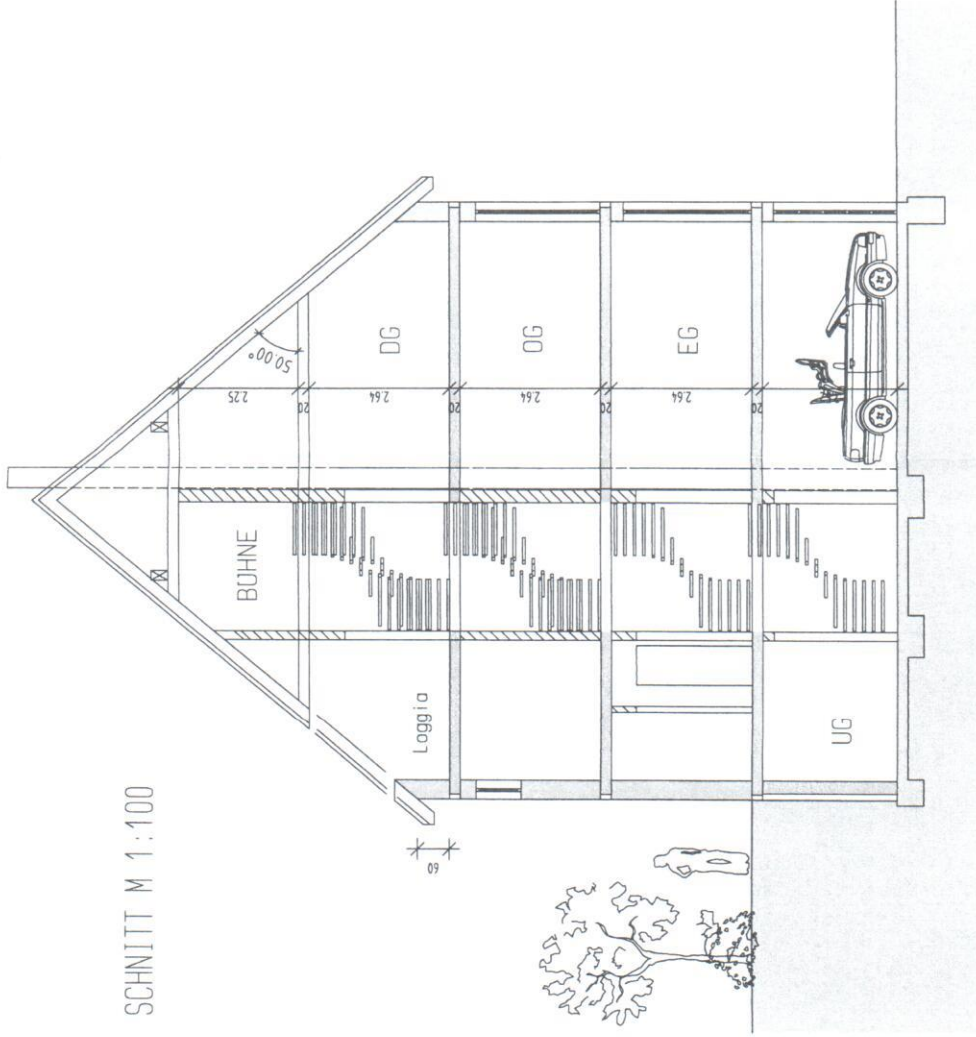
Gottelfingerstrasse
72184 Eutingen

SCHNITT

Bauing: Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07159/10161

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



SCHNITT M 1:100

BAUGESUCH

Bauherr:
Asmir Idriz
Amina Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Gottelfingerstrasse
72184 Eutingen

UNTERGESCHOSS

Bauing: Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



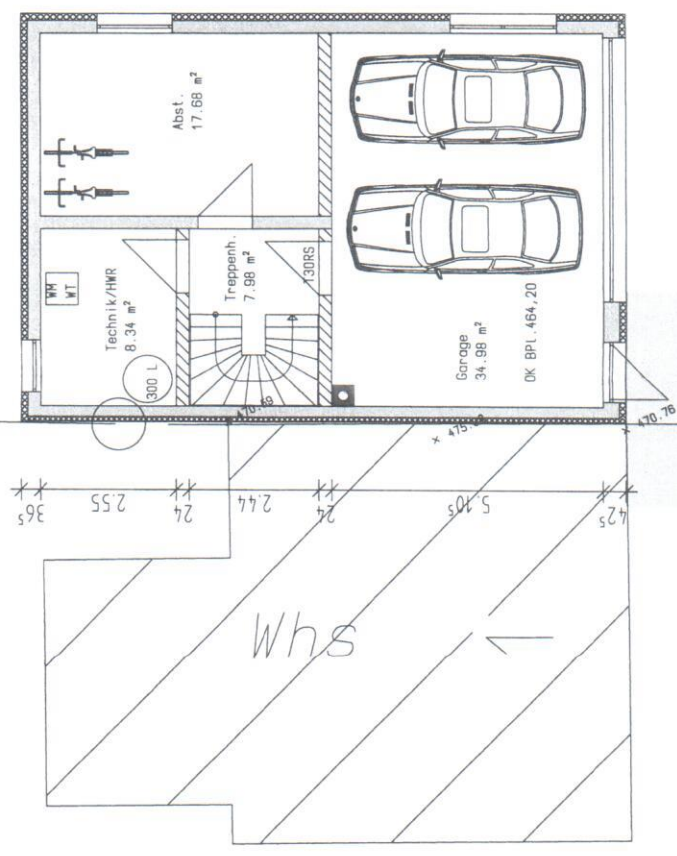
79/13



Luft/Wasser/WdFu

UNTERGESCHOSS M1/100

79



Abbruch Pflanzbeet

Whs

ERDGESCHOSS M 1/100

79/3

79

BAUGESUCH

Bauherr: A. Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

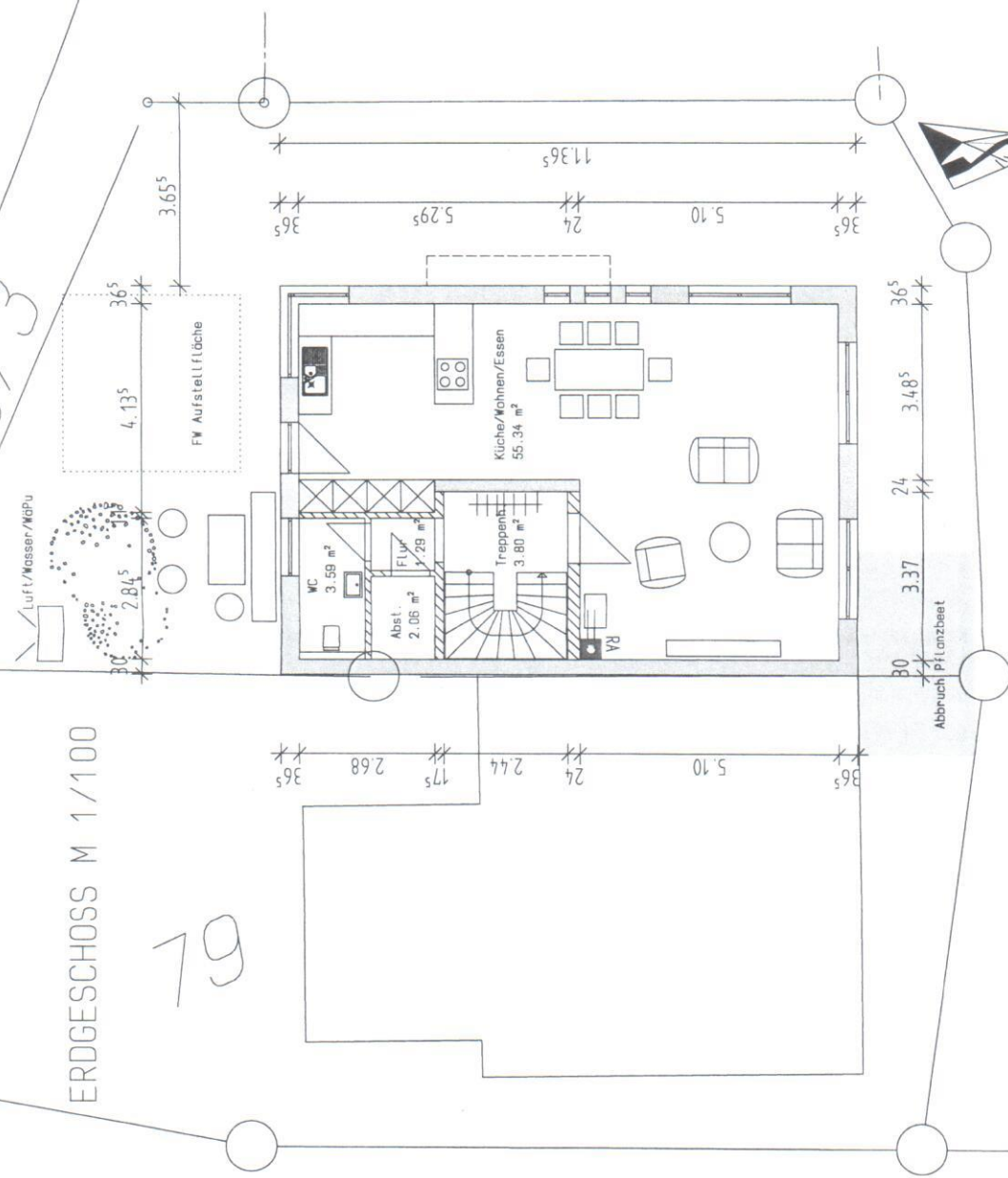
Gottelfingerstrasse
72184 Eutingen

ERDGESCHOSS

Bauing: Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



Luft/Wasser/Wärme

FW Aufstellfläche

WC 3.58 m²

Abst. 2.06 m²

FLUR 3.28 m²

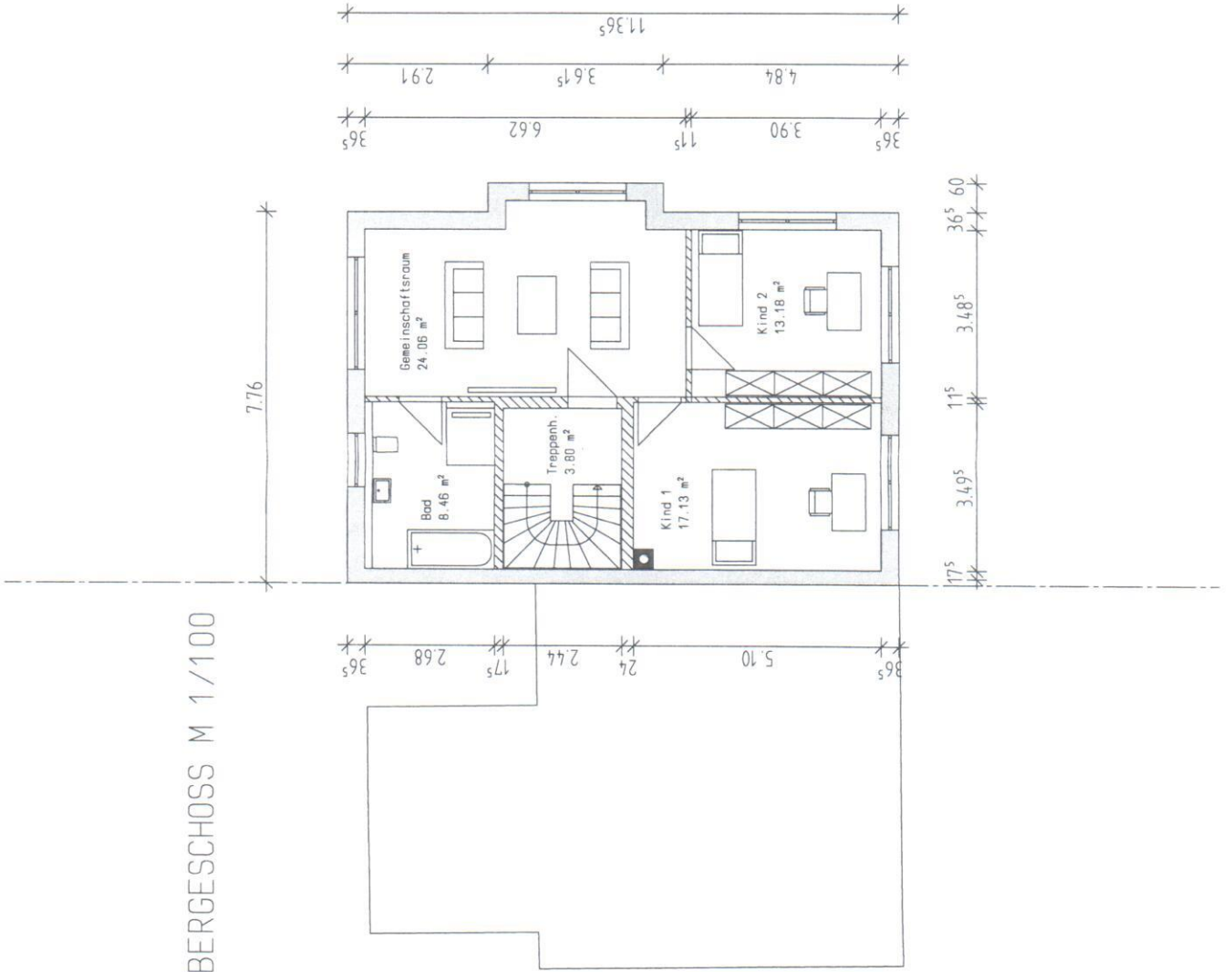
TREPPEN 3.80 m²

Küche/Wohnen/Essen 55.34 m²

RA

Abbruch Pflanzbeet

OBERGESCHOSS M 1/100



BAUGESUCH

Bauherr: o

Asmir Idriz

Amina Medjedovic

Gartenstrasse 9

72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Göttelfingerstrasse

72184 Eutingen

OBERGESCHOSS

Bauing: Heinz Klink

Lichtensteinstr. 7

72184 Eutingen

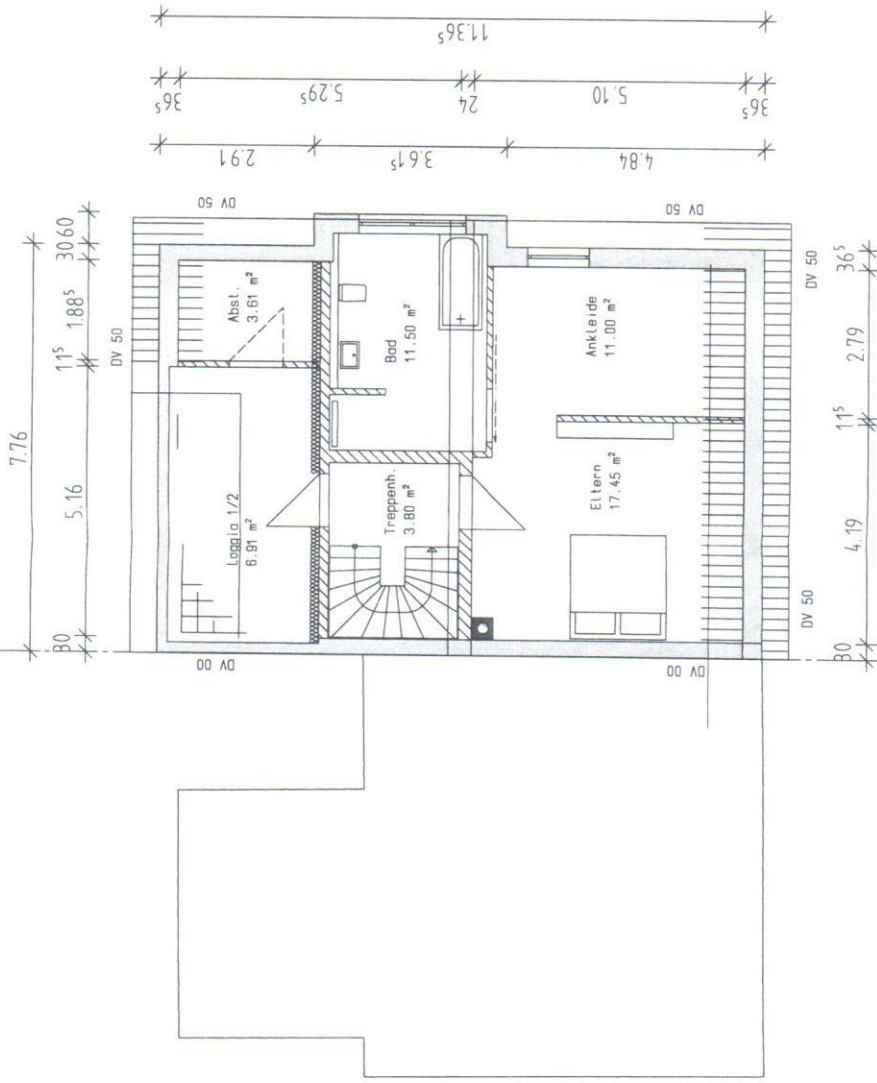
Tel.: 07459/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



DACHGESCHOSS M 1/100



BAUGESUCH

Bauherr:

Asmir Idriz

Amina Medjedovic

Gartenstrasse 9

72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Göttelfingerstrasse

72184 Eutingen

DACHGESCHOSS

Bauing. Heinz Klink

Lichtensteinstr. 7

72184 Eutingen

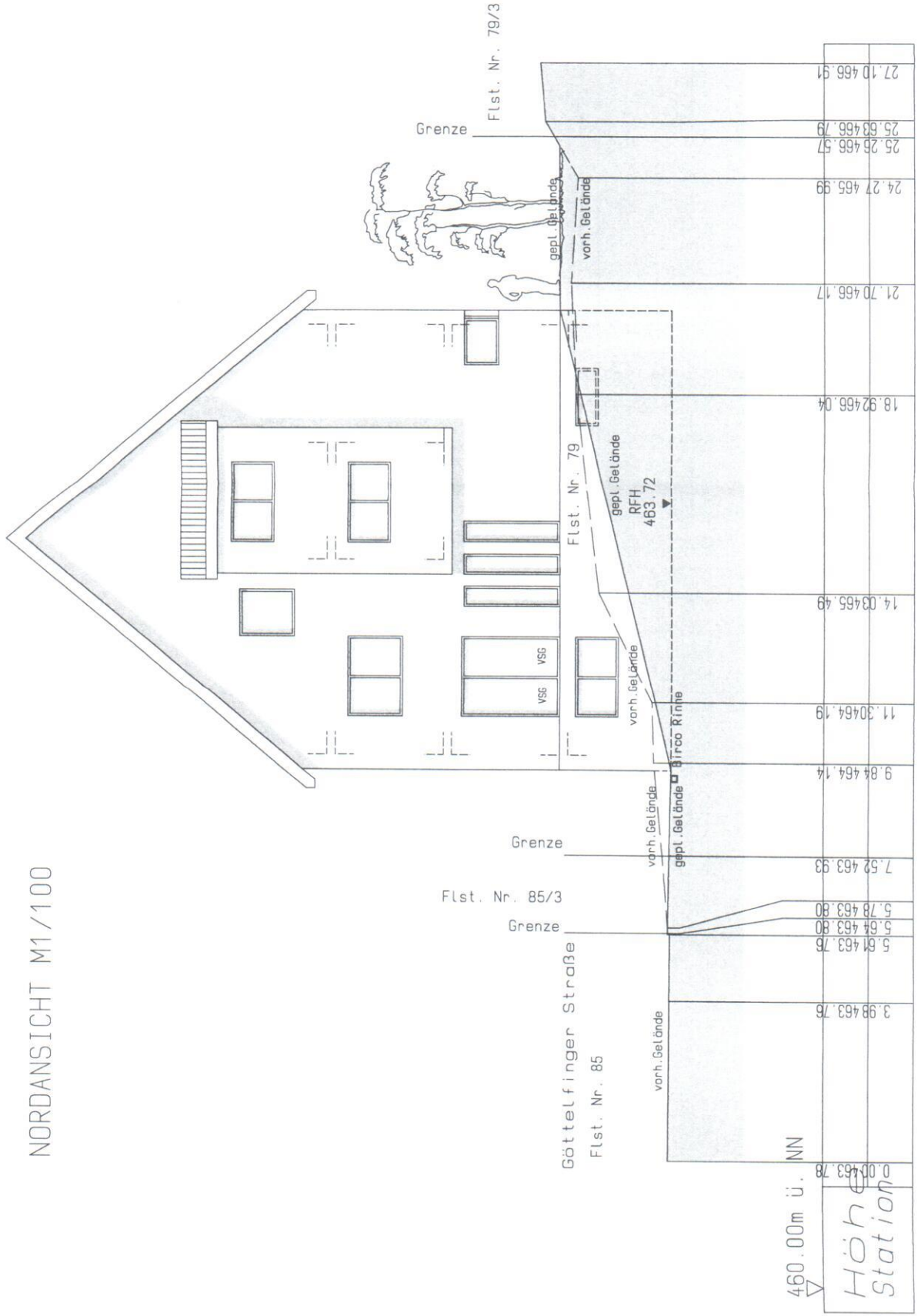
Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



NORDANSICHT M1/100



BAUGESUCH

Bauherr:

Asmir Idriz

Amina Medjedovic

Gartenstrasse 9

72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Götterfingerstrasse

72184 Eutingen

NORDANSICHT

Bauing: Heinz Klink

Lichtensteinstr. 7

72184 Eutingen

Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



OSTANSICHT M 1/100

First 480,63

First 479,96

BAUGESUCH
Bauherr:
Asmir Idriz
Amina Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Göttelfingerstrasse
72184 Eutingen

OSTANSICHT

Bauing: Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel.: 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser



SÜD-OST

First 475.22

Trauf 470.74

vorh. =gepl. Gelände

gepl. Gelände

RFH
463.72

FH
463.22



SUDANSICHT M 1/100

First 479,96

BAUGESUCH

Bauherr :
 Asmir Idriz
 Amina Medjedovic
 Gartenstrasse 9
 72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

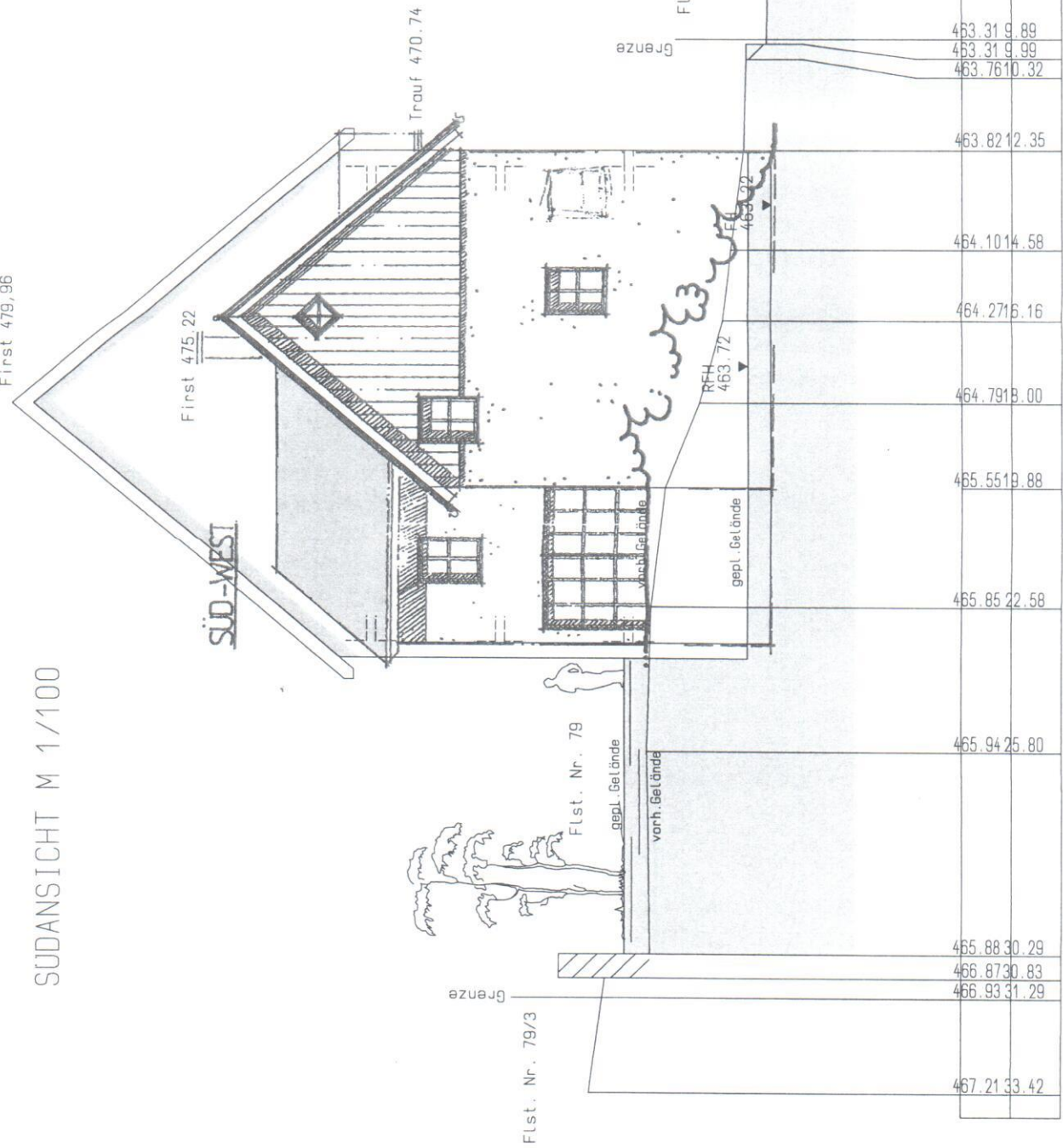
Göttelfingerstrasse
 72184 Eutingen

SUDANSICHT

Bauing. Heinz Klink
 Lichtensteinstr. 7
 72184 Eutingen
 Tel. : 07159/40461

Gefertigt, 22.01.2018

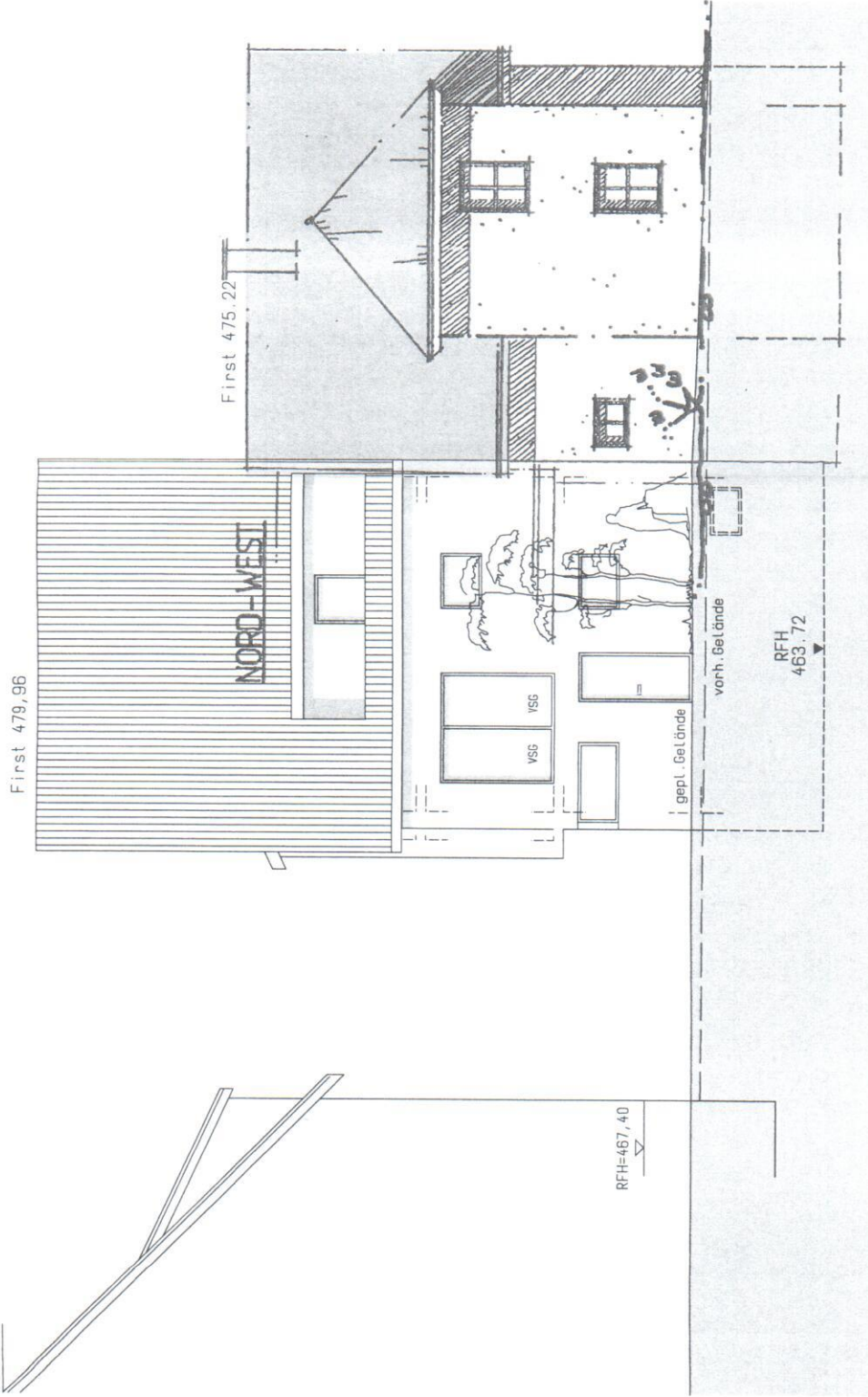
Der Entwurfsverfasser
 Göttelfinger Straße
 Flst. Nr. 85



0+0

WESTANSICHT M 1/100

First 480,63



BAUGESUCH

Bauherr:

Asmir Idriz

Amina Medjedovic

Gartenstrasse 9

72184 Eutingen

DOPPELHAUSHALFTE

Gottelfingerstrasse

72184 Eutingen

WESTANSICHT

Büroing. Heinz Klink

Lichtensteinstr. 7

72184 Eutingen

Tel.: 07459/40461

Gefertigt, 22.01.2018

Der Entwurfsverfasser

