

<p>Sitzungsvorlage Nr. 100/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Übersichtsplan Ansicht Nordostseite Ansicht Nordwestseite Ansicht Südostseite Schnitt Grundriss Dachgeschoss Stellplatznachweis</p>	<p>Sitzung am 25.07.2017 AZ: IV-022.31; 632.6/Ku Erstellt: 20.06.2017</p>	
--	--	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Erteilung zum städtebaulichen Einvernehmen zur Aufstockung des Gebäudes Hauptstraße 2, Flst. Nr. 5634, 72184 Eutingen im Gäu

Sachverhalt:

Am 04.05.2016 reichte der Bauherr ein Baugesuch über den Umbau des ehem. Gasthauses „Linde“ mit dem Einbau von 4 Wohnungen, 2 Gästezimmern und einen Pub im Untergeschoss ein.

Das städtebauliche Einvernehmen zum Baugesuch wurde am 10.05.2017 durch die Gemeinde Eutingen im Gäu erteilt.

Eine Baugenehmigung konnte bisher nicht erteilt werden, da noch verschiedene Planergänzungen (insbesondere Brandschutz und notwendige Stellplätze) erforderlich waren.

Im Zuge der erforderlichen Planergänzungen hat der Bauherr eine wesentliche Planänderung eingereicht.

Das Gebäude Hauptstraße 2 (höherer Gebäudeteil) sollte um ein vollwertiges Geschoss aufgestockt werden und ein Pultdach erhalten. Hier ist der Einbau einer zusätzlichen Wohnung geplant.

Weiterhin sind zwei Überdachungen (Pultdächer) für die Aufbringung von Photovoltaikanlagen geplant.

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 von grundsätzlicher Bedeutung ist, weshalb der Bezirksbeirat und der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung darüber beraten sollten.

Die ursprüngliche Planung sah ein IV-geschossiges Gebäude mit Pultdach und einer Gebäudehöhe von 13,20 m (bisher ca. 10,90 m) vor.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich ein IV-geschossiges Gebäude mit Pultdach nicht in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Diese Planung wurde auch mit einem Stadtplaner besprochen. Der typische Ortskern sieht eine Bebauung mit steilen Satteldächern vor. Die Dachform als Pultdach ist für den alten Ortskern untypisch. Das Vorhaben widerspricht der ursprünglich festgesetzten städtebaulichen Konzeption.

Bedenken bestehen zudem beim Maß der baulichen Nutzung. Das Gebäude hat bereits eine III-Geschossigkeit. Ein weiteres vollwertiges Geschoss aufzusetzen geht, nach Ansicht der Verwaltung, über das Maß der Nutzung, auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, hinaus.

Die Wohnhäuser in der Umgebungsbebauung sind max. III-geschossig. Mit dem Aufbau eines vierten Vollgeschosses würde das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung überschreiten. Somit hält es die Festsetzungen nach § 34 BauGB nicht ein, weshalb die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens nicht möglich ist.

Auch der Bezirksbeirat hat in seiner Sitzung vom 29.05.2017 diese Entscheidung bekräftigt.

Aufgrund dieser Entscheidung fand am 01.06.2017 eine Besprechung mit dem Planer, dem Bauherren und der Verwaltung statt.

Dem Bauherren wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Bauvorhaben nicht verhindern möchte diese sich jedoch an Festsetzungen ob gesetzlich nach § 34 BauGB oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan halten müssen.

Um einen Mittelweg zu finden und das Vorhaben für beide Seiten akzeptabel zu gestalten wurde dem Bauherren vorgeschlagen das Dachgeschoss so auszubauen, dass keine IV-Geschossigkeit entsteht. Zudem muss ein Satteldach aufgebaut werden.

Die jetzige Planung sieht den Aufbau eines Satteldachs mit gleicher Dachneigung (15°) wie bisher vor. Das Gebäude erhöht sich insgesamt um ca. 3,80 m (siehe Ansicht Nordostseite und Schnitt). Die Firsthöhe beträgt nun 12,75 m (anstatt wie ursprünglich geplant 13,20 m).

Im Ortskern sind Dachneigungen zwischen 40° - 45° typisch. Da der Bauherr eine vollwertige Ausnutzung des Dachgeschosses möchte soll die bisher vorhandene Dachneigung übernommen werden. Nach Ansicht der Verwaltung ist es städtebaulich nicht geeignet die bereits vorhandene untypische Bauweise im Zusammenhang mit einem Neubau bzw. Aufbau zu übernehmen. Allerdings möchte die Gemeinde den Wohnraumbau unterstützen. Eine Ausnutzung von Wohnraum ist im Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird, nie vollwertig möglich.

Da der Bauherr eine ca. 4,40 m x 9,70 m große Terrasse zur Nordseite plant entsteht im Dachgeschoss rechnerisch kein IV.-Vollgeschoss (siehe Grundriss Dachgeschoss). Das Gebäude wirkt allerdings IV-geschossig (siehe Ansicht Südostseite – Straßenansicht). Sofern die Terrasse in Zukunft als Wintergarten genutzt wird, würde dies auch zur Geschossigkeit dazuzählen.

Die Wohnhäuser der Umgebungsbebauung haben eine Firsthöhe zwischen 9,35 m (Bergstraße 4) bis 13,20 m (Hauptstraße 1).

Das Gebäude Bergstraße 4 liegt im rückwärtigen Bereich des Gasthauses Linde. Da das Gelände im Bereich der Bergstraße stark ansteigt, sollte die Firsthöhe auf die Geländehöhe bezogen werden.

Das Gebäude Bergstraße 4 hat eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 468,25 m ü. NN (Firsthöhe 477,60 m ü. NN) und liegt ca. 4,00 m über der EFH 464,20 m ü. NN (Firsthöhe 476,95 m ü. NN) des Gebäudes Hauptstraße 2. Somit liegt das Gebäude Hauptstraße 2 mit der Firsthöhe weiterhin ca. 0,65 m darunter.

Nach dieser Höhenabwicklung befindet sich das Gebäude Hauptstraße 2 mit einer Firsthöhe von 12,75 m (476,95 m ü. NN.) im Rahmen der Umgebungsbebauung. Auch im Hinblick auf das Gebäude Bergstraße 4, welches eine Firsthöhe von 9,35 m hat.

Desweiteren liegen der Verwaltung bereits Informationen vor, dass die Grundstücke Flst. Nr. 79 und 80/1 östlich des Gasthauses Linde in absehbarer mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden sollen. Auch dieser Bereich liegt im unüberplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier könnte ebenfalls mit Pultdach geplant werden.

Nach Ansicht der Verwaltung bestehen bei Gebäuden mit Pultdach Bedenken. Aus städtebaulichen Gründen sollten in der Ortsmitte lediglich Satteldach-Gebäude entstehen. Der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob er diese städtebauliche Entscheidung teilt. Das Umgehen anderer Dachformen im Innerortsbereich ist lediglich über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Eine Dachform und Dachneigung ist kein Grund für eine Ablehnung im Bereich des § 34 BauGB.

Die Diskrepanz zwischen neuen Bauformen und den bisher in der Gemeinde kommunizierten städtebaulichen Zielen, die auch in der Sanierung festgelegt wurden, kann nach Auffassung der Gemeindeverwaltung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes aufgearbeitet werden.

Sofern Neubebauungen im Rahmen des unüberplanten Innenbereichs geplant sind, sollten diese ein Satteldach erhalten. Wenn andere Dachformen geplant sind, schlägt die Verwaltung vor eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

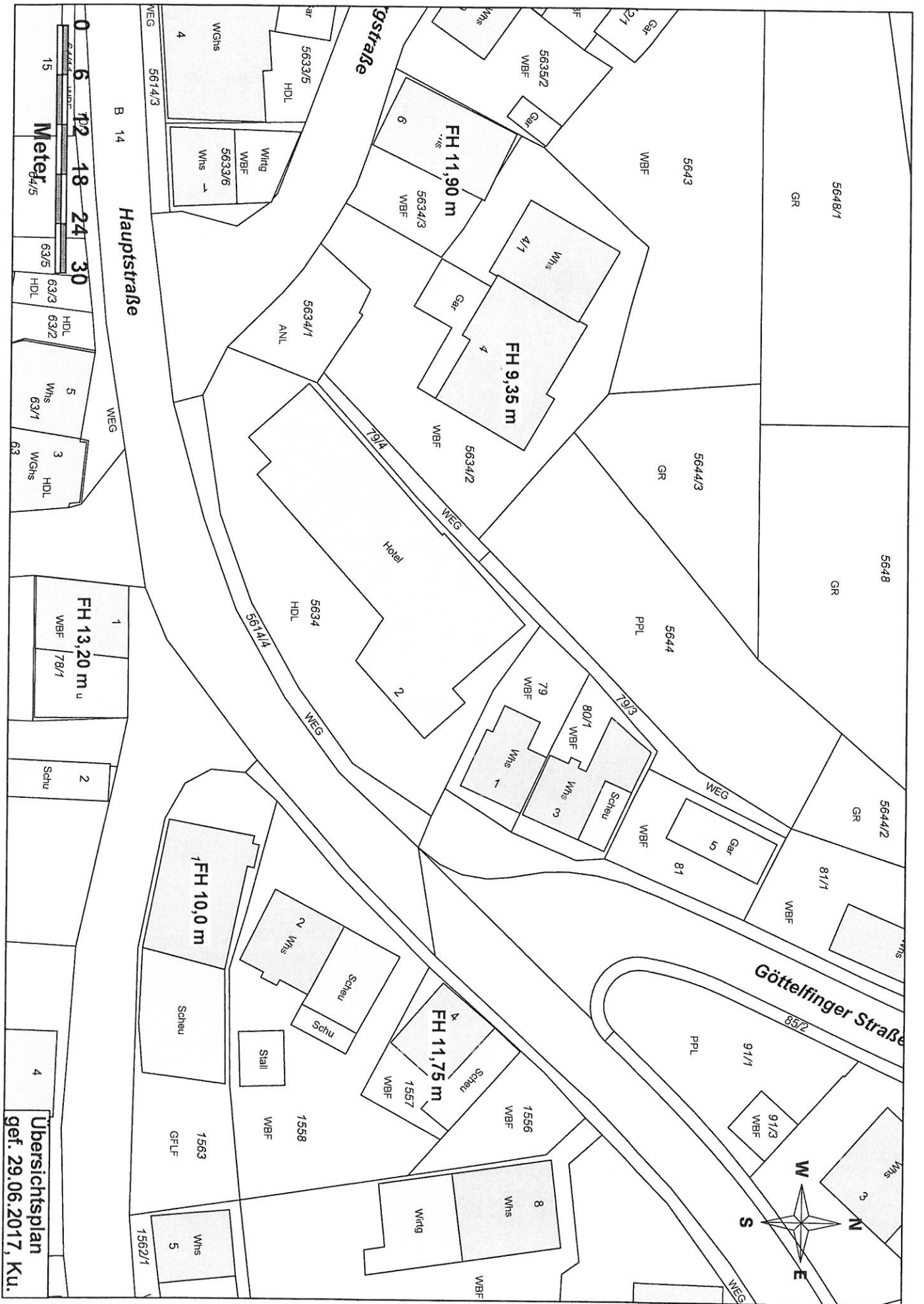
Das Art und Maß (weiterhin 3-Geschossigkeit) der baulichen Nutzung für die Aufstockung des Gebäudes Hauptstraße 2 und der Aufbau eines Satteldachs ist im Rahmen des unüberplanten Innenbereichs noch für die Umgebungsbebauung vertretbar.

Stellplätze sind auf dem Flst. Nr. 5644 nachgewiesen. Laut § 37 LBO ist pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde gilt in diesem Bereich nicht.

Ob die Stellplätze sowie die Fahrgasse in Breite und Länge ausreichend sind, hat die Fachbehörde zu prüfen. Dies gilt auch für den Brandschutz hinsichtlich des 2. Rettungsweges aus dem geplanten Dachgeschoss.

Beschluss:

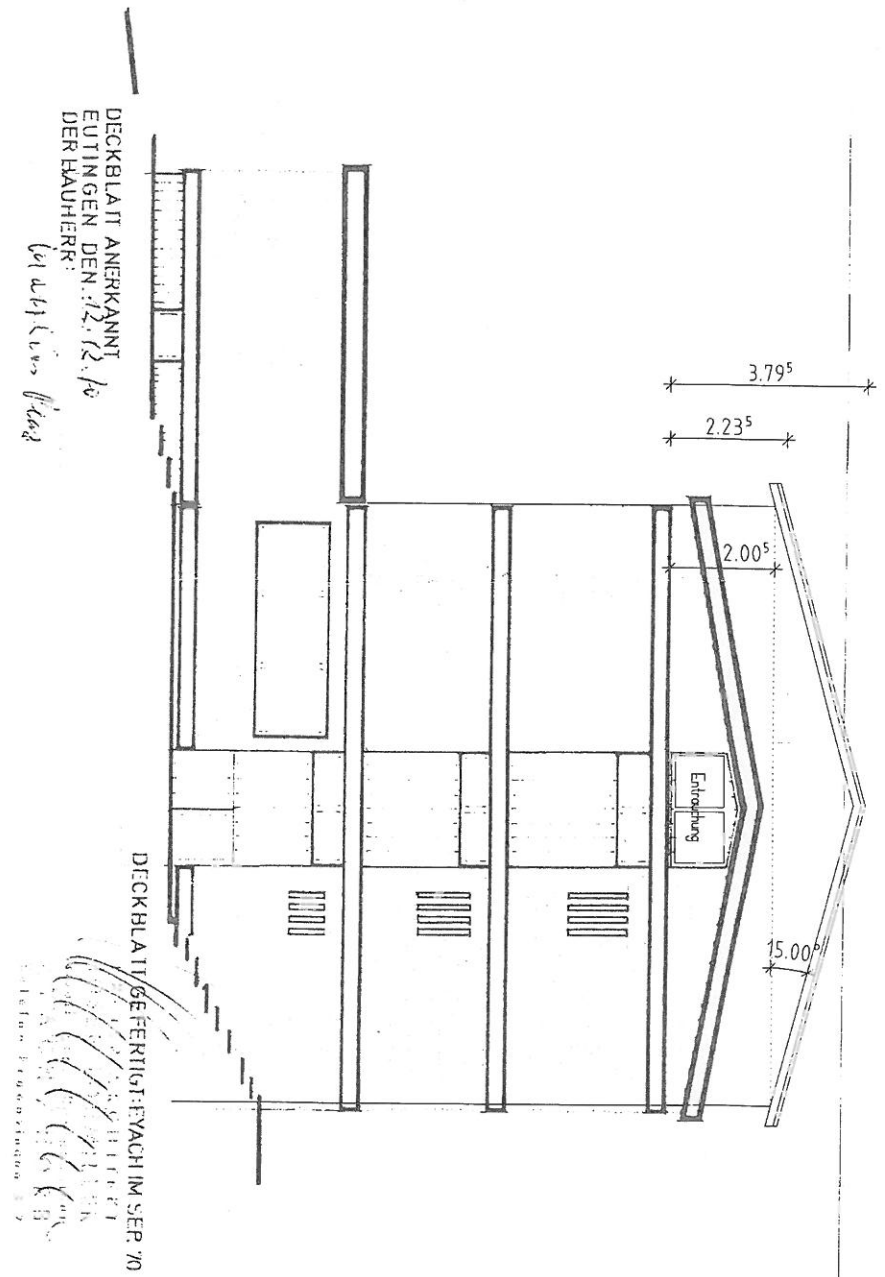
Das städtebauliche Einvernehmen wird gemäß §§ 30 i.V.m. 36 BauGB erteilt.



BAUGESUCH

455,00 NN

NORDOSTSEITE



Bauherr:
Edita u. Alan
Medjedovic
Gartenstrasse 9
Z2184 Eutingen

UMBAU GASTHAUS
LINDE
2 GÄSTEZIMMER
4 WOHNUNGEN
PUB IM UG
AUFSTOCKUNG DG

Hauptstrasse 2
Flst - Nr 5634
Z2184 Eutingen

NORDOSTSEITE

Bauing Heinz Klink
Lichtensteinstr 7
Z2184 Eutingen
Tel. 07459/40461

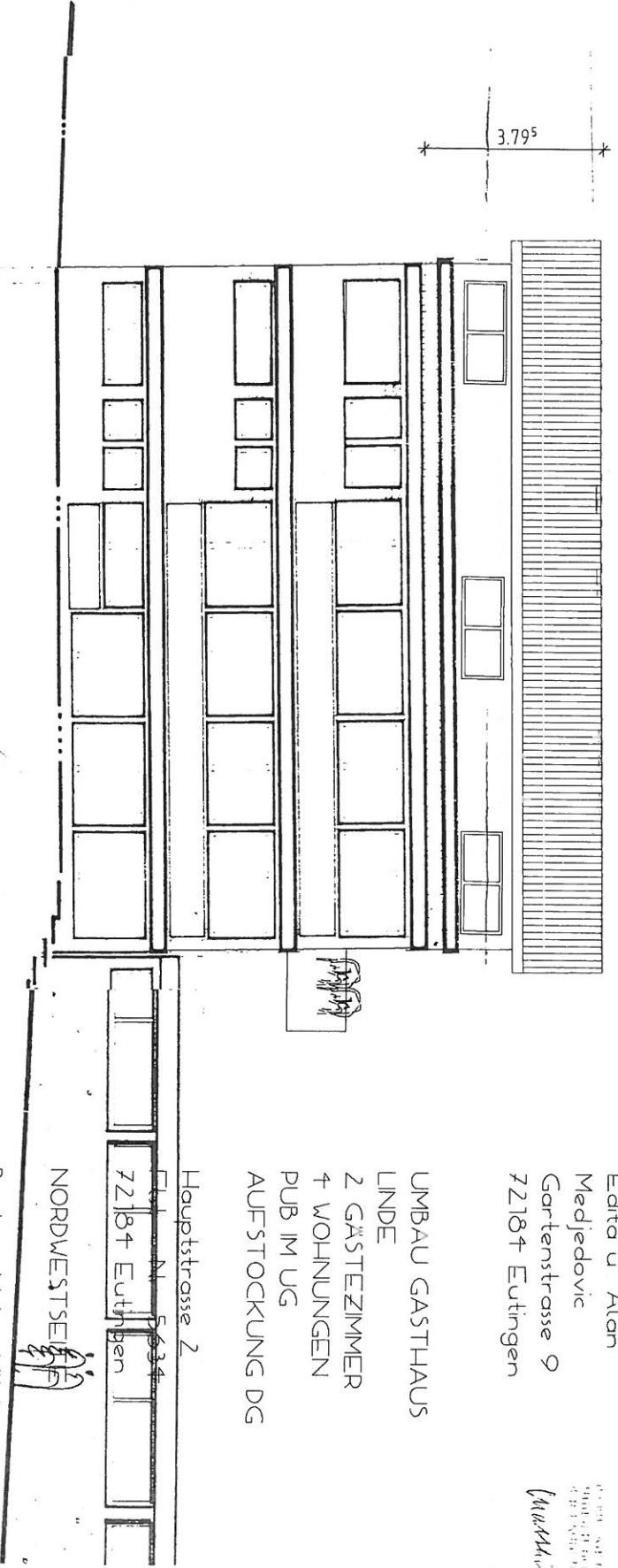
Gefertigt, 10.11.16
Der Entwurfsverfasser:

DIE BAUHERR: *Wanninger Platz*

Wanninger Platz

4555 00NN

N O R D W E S T S E I T E



BAUGESUCH *K*

Wanninger

Bauherr

Edita u Alan

Medjedovic

Gartenstrasse 9

Z218+ Eutingen

UMBAU GASTHAUS

LINDE

2 GÄSTEZIMMER

+ WOHNUNGEN

PUB IM UG

AUFSTOCKUNG DG

Hauptstrasse 2

Z218+ Eutingen

NORDWESTSEITE

HECKBLATT ANERKANNT
DINGEN DEN. 12.12.70
DER BAUHERR:

Wanninger Platz

HECKBLATT GEFERTIGT: EYACH IM SEP 70

Wanninger
ENTWURFSVERFASSER

Bauring Heinz Klink

Lichtensteinstr 7

Z218+ Eutingen

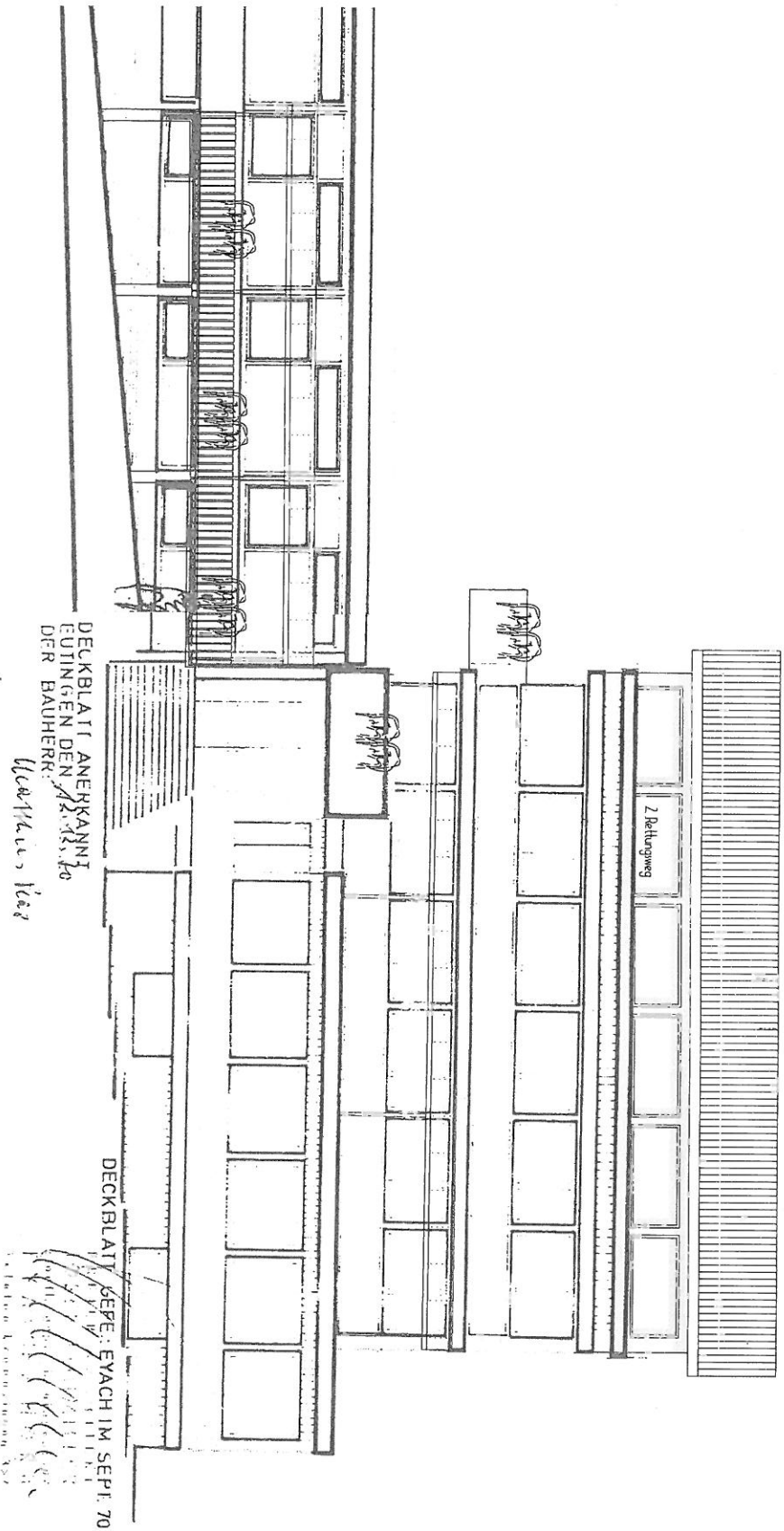
Tel 07459/40461

Gefertigt, 10 11 16

Der Entwurfsverfasser

4555 00NN

SÜDOSTSEITE



BAUGESUCH

Bauherr
Edita u. Alan
Medjadovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

UMBAU GASTHAUS
LINDE
2 GASTEZIMMER
4 WOHNUNGEN
PUB IM UG
AUFSTOCKUNG DG

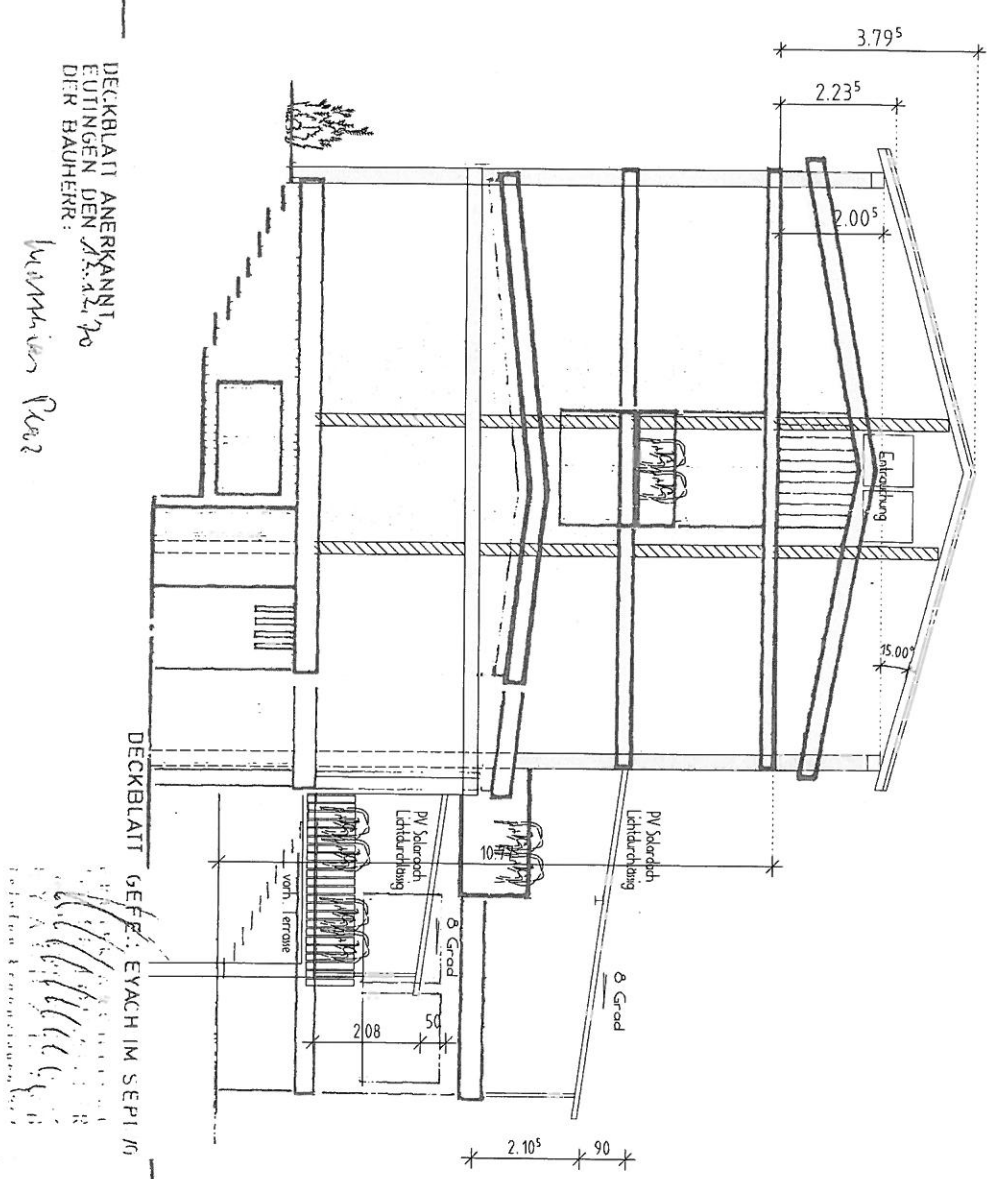
Hauptstrasse 2
Flst.-Nr. 5634
72184 Eutingen

SÜDOSTSEITE

Bauing. Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel. 07459/40461

Gefertigt, 10.11.16

Der Entwurfsverfasser:



DECKBLATT ANERKANNT
EUTINGEN DEN 22.12.70
FÜR BAUHERR:

Wannhies Platz

DECKBLATT GEF. EYACH IM SEPT 70



BAUGESUCH

Bauherr:
Edita u. Alan
Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

UMBAU GASTHAUS
LINDE
2 GASTEZIMMER
4 WOHNUNGEN
PUB IM UG
AUFSTOCKUNG DG

Hauptstrasse 2
Flst - Nr. 5634
72184 Eutingen

SCHNITT

Bauing Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel. 07459/40461

Gefertigt, 10.11.76

Der Entwurfsverfasser:

DACHGESCHOSS M 1/100

BAUGESUCH

Bauherr
Edita u. Alan
Medjedovic
Gartenstrasse 9
72184 Eutingen

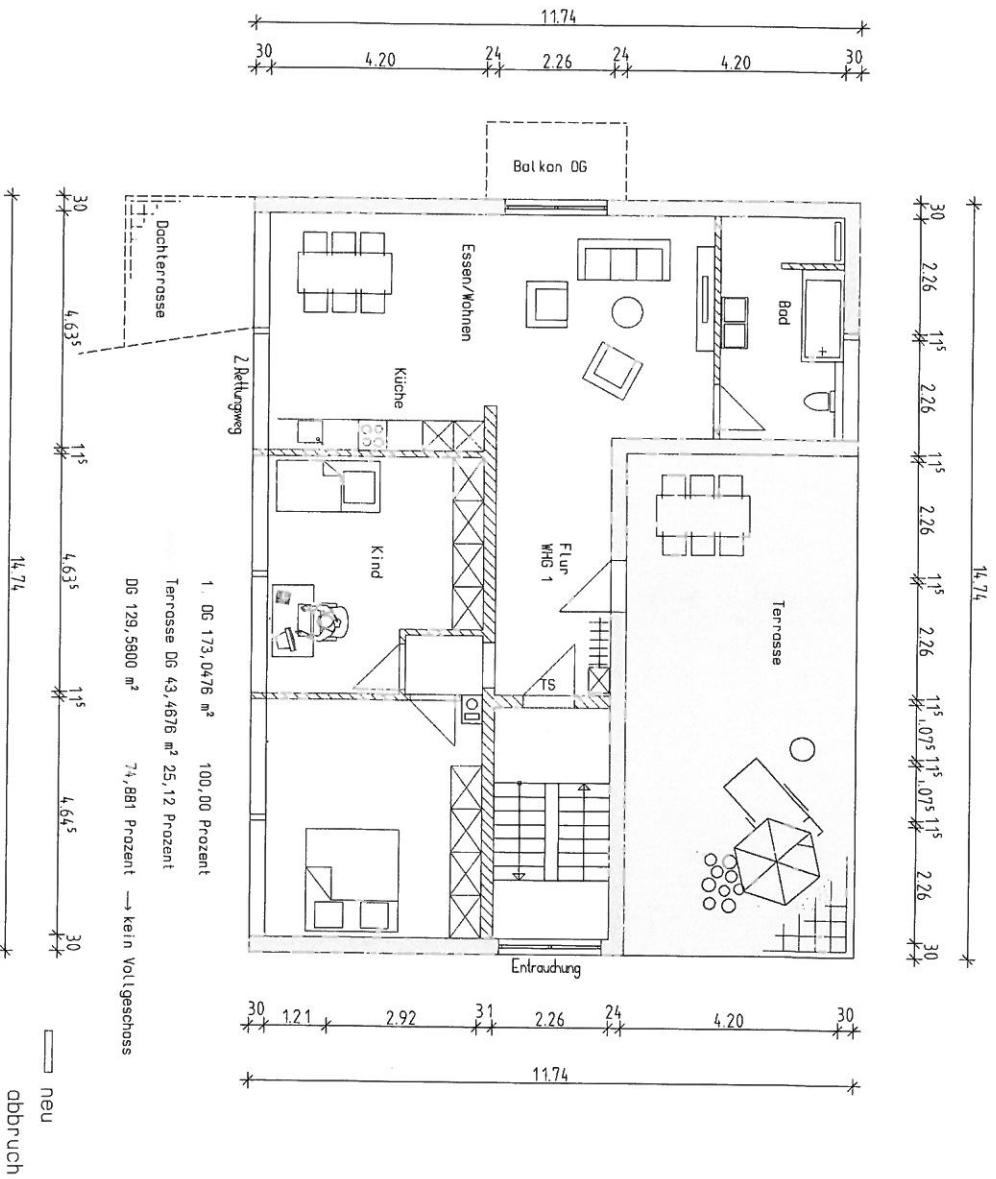
UMBAU GASTHAUS
LINDE
2 GASTEZIMMER
4 WOHNUNGEN
PUB IM UG
AUFSTOCKUNG DG

Hauptstrasse 2
Flst - Nr. 5634
72184 Eutingen
DACHGESCHOSS

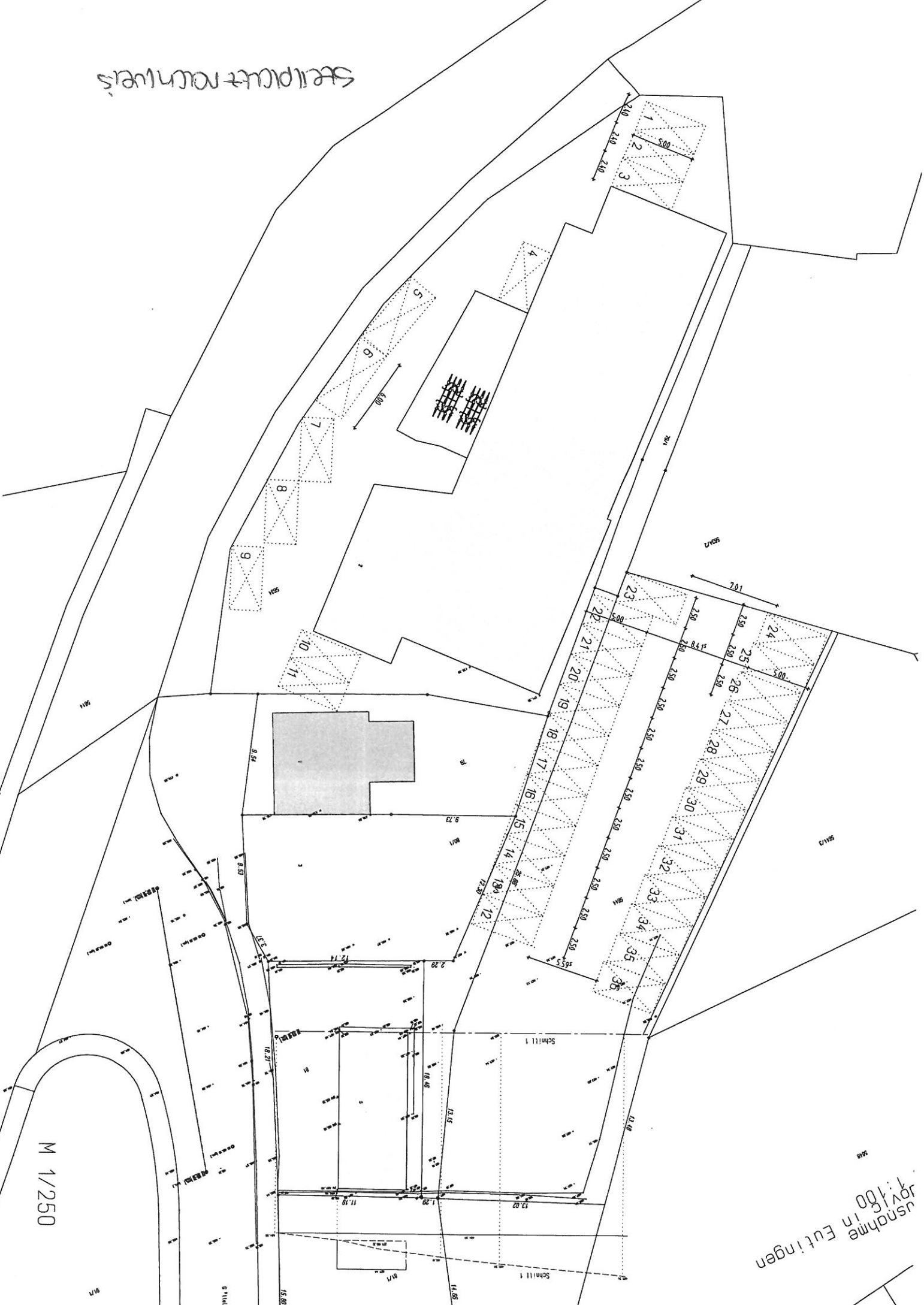
Bauing. Heinz Klink
Lichtensteinstr. 7
72184 Eutingen
Tel. 07459/40461

Gefertigt, 10.11.16

Der Entwurfsverfasser:



Stellplatz nachweis



usnahme
1:100
in Eutingen

M 1/250