

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 22.07.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (beratend)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Jürgen Dummler (Vertreter)

Herr Roland Rädle (beratend)

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (beratend)

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Petra Goldschmidt

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Herr Dr. Klaus Rösch

Abwesend:

CDU

Herr Nicki Konstandin (entschul.)

Herr Steffen Langendörfer (entschul.)

von der Verwaltung

Herr Benedikt Kleiner (entschul.)

Tagesordnung:

- 1 Bekanntgaben
- 2 Fragen der Gemeinderäte
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche
 - 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Striet 4
Antrag auf Befreiungen: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Obere Striet 4, Langensteinbach, Flst.Nr. 9014
Vorlage: 60/0949/2020
 - 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pforzheimer Straße 40
Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Pforzheimer Straße 40, Langensteinbach,
Flst.Nr. 1550
Vorlage: 60/0951/2020
 - 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Dobelstraße 19
Bauvoranfrage: Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage
Grundstück: Dobelstraße 19, Spielberg, Flst.Nr. 95/1
Vorlage: 60/0952/2020
 - 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 24
Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Grundstück: Birkenstraße 24, Spielberg, Flst.Nr. 3743
Vorlage: 60/0954/2020
 - 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zeilstraße 10-12
informelle Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Grundstück: Zeilstraße 10-12, Spielberg, Flst.Nr. 442/2,
442/13
Vorlage: 60/0956/2020

- 4 Beratung und Beschlussfassung über überplanmäßige Ausgaben beim Ausbau der Gemeinschaftsschule KARLSBAD
Vorlage: 60/0953/2020
- 5 Genehmigung von Protokollen
- 6 Verschiedenes
- 7 Fragen der Zuhörer

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Fitnesspfad, Verkehrsinsel Weilermer Straße, Entfernung alter Blitzeranlagen

OVin Christmann fragt nach, ob der bereits in Betrieb genommene Fitnesspfad noch offiziell eröffnet wird.

BM Timm und AL Dr. Rösch geben Auskunft, dass die für Mittwoch, 29.07.2020 um 15:00 Uhr geplant ist. Es wird noch entsprechend bekanntgegeben.

Weiter erkundigt sich OVin Christmann nach der Instandsetzung der Verkehrsinsel in der Weilermer Straße, sowie über einen möglichen Rückbau der alten Blitzeranlagen.

BM Timm erklärt, dass diese Verkehrsinsel auf einer Landesstraße Sache des Landkreises ist, die Gemeinde hat dazu derzeit keine Information. Er ist weiter auch der Ansicht, dass die alten Blitzeranlagen entfernt werden sollten. Wann dies geschieht, ist jedoch noch nicht geklärt.

2.2 Umgestaltung Kreisel, Schotter auf Radwegen

OV Kleiner möchte von der Verwaltung wissen, was die Umgestaltung des „Aral-Kreisels“ gekostet hat.

AL Dr. Rösch erklärt, dass hier nach Initiative des Agendarates 800 Stauden gepflanzt wurden. Inklusive Arbeitszeit hat dies ca. 1600 € gekostet.

OV Kleiner bemängelt, dass die Schüttung auf sanierten Radwegen zu locker ist.

BM Timm erläutert, dass dies bei frisch eingebrachten Schüttungen normal ist, dies sollte sich aber zeitnah setzen.

AL Dr. Rösch ergänzt, dass alle Wege, die von der Gemeinde hergerichtet wurden, gewalzt wurden, dennoch sind solche Wege zunächst recht locker. Nach den nächsten Regeneinheiten wird dies verdichtet.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Striet 4
Antrag auf Befreiungen: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Obere Striet 4, Langensteinbach, Flst.Nr. 9014
Vorlage: 60/0949/2020**

Frau Reuter erläutert dem Gremium das Vorhaben.
Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Striet“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss, Satteldach, Zwerchgiebel und Turmerker.

Vor Einreichung des Baugesuchs hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiungen gestellt.

1. Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe für einen Zwerchgiebel:

Die Höhe des Zwerchgiebels zur Straße beträgt 5,43 m statt 3,80 m. Befreiungen dieser Art wurden bereit im Gebiet erteilt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

2. Änderung der Firstrichtung:

Um eine bessere Nutzung von Photovoltaik zu erreichen, plant der Bauherr das Haus mit um 90° gedrehter Firstrichtung zu errichten. Auch hier gibt es bereits eine Befreiung im Gebiet.

3. Befreiung EFH

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) unterschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe. Nach Ziffer 2.1.2.2 des Bebauungsplanes kann von der festgesetzten Höhe abgewichen werden, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dies ist nicht der Fall. Eine Abweichung ist sinnvoll, da somit auch ebenerdig in das Gebäude gegangen werden kann, ohne Stufen.

Formal ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich, auch wenn dies so im Bebauungsplan bereits vorgesehen ist.

4. Befreiung Turmerker

Durch die Form des Erkers kann hier die festgesetzte Traufhöhe, die Dachform, und die Festsetzung zu Dacheinschnitten nicht gehalten werden. Daher ist hier eine Befreiung für diese und damit eine „Genehmigung“ für den Turmerker an sich erforderlich. Dieser Turmerker ist in Richtung des freien Feldes, abseits der Straßenansicht, geplant. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass daher die Grundzüge der Planung durch die Errichtung dieses Erkers nicht berührt werden und dieser somit städtebaulich vertretbar ist.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu den Befreiungen zur

1. Traufhöhe des Zwerchgiebels
2. Änderung der Firstrichtung
3. Abweichende EFH
4. Errichtung des Turmerkers

zu erteilen.

OV Kleiner sieht die vielen Befreiungen grundsätzlich kritisch. Dies zieht sich heute durch die ganze Sitzung. Er fragt sich wofür Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn es ständig Aufweichungen gibt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den beantragten Befreiungen einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen bei 2 Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pforzheimer Straße 40
Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Pforzheimer Straße 40, Langensteinbach, Flst.Nr. 1550
Vorlage: 60/0951/2020**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr plant die alte Scheune im rückwertigen Bereich des Grundstücks „Pforzheimer Straße 40“ abzubrechen und stattdessen ein Einfamilienhaus zu errichten.

Konkret stellt er die Frage:

Ist der Neubau eines Einfamilienhauses wie im Lageplan dargestellt bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?

Im maßgeblichen Straßenzug wäre dieses Gebäude die erste Wohnnutzung mit dieser Bautiefe in „zweiter Reihe“. Das einzige Wohnhaus in zweiter Reihe ist die „Pforzheimer Straße 26/1“, wobei dieses nicht die gleiche Bautiefe aufweist und optisch auch dem Rohrheckweg zugeordnet werden kann.

Scheunen o.ä. Gebäude gibt es rückwärtig auf beinahe jedem Grundstück. Die selbe Bautiefe hat die angrenzende Scheune in der „Pforzheimer Straße 38“.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister, kann diese angrenzende Scheune als Referenz für einen Neubau herangezogen werden, da es sich hier um ein großes Objekt mit Ausbaupotential im Bestand zu Wohnraum handelt.

Die Verwaltung würde daher empfehlen die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden und das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GRin Christmann ist irritiert, dass hier nun eine Bebauung in zweiter Reihe mit Scheune als Referenz möglich ist. Beim Bauvorhaben in der Lange Straße 71 sei dies nicht realisierbar gewesen.

Frau Reuter erklärt, dass dies nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister mittlerweile etwas großzügiger gehandhabt wird.

GR Rädle ist der Ansicht, dass man nicht „Äpfel mit Birnen“ vergleichen sollte. Die Erläuterung klingt plausibel, Schaffung von Wohnraum wird angestrebt. Die Errichtung eines Einfamilienhauses sollte an dieser Stelle möglich sein.

Herr Guthmann ergänzt, dass dies ist aber nur möglich ist, da die benachbarte Scheune die Qualität zu einem Ausbau hat. Zudem gewinnt auch von Seiten der Landesregierung und Ihrer Ausführenden Organe die Innenverdichtung an Vorrang.

OV Kleiner erklärt, dass es bei diesen Vorhaben um das „Einfügen“ geht. Maßgeblich ist die Bautiefe und hier handelt es sich um eine erweiterte Bautiefe. Die Scheune ist für ihn nicht vergleichbar. Wenn später in der Pforzheimer Straße 38 sowohl die Scheune als auch das Wohnhaus abgerissen wird, könnte ein großer Block bis zu heute zu beschließenden Bautiefe durchgezogen werden.

BM Timm erläutert noch einmal, dass sich hierbei auch die politische Ansicht von Landesregierung und Behörden gewandelt hat. Man möchte eine Nachverdichtung ermöglichen, es wird aber dennoch geschaut, dass sich dies in vertraglichem Maße einfügt.

GRin Christmann gibt an, dass sie nicht gegen diese rückwärtige Bebauung ist, sondern, dass dies über einen Bebauungsplan geregelt werden sollte. BM Timm entgegnet, dass derzeit bei der Verwaltung schon einige Bebauungspläne bearbeitet werden. Einen neuen Bebauungsplan sieht er hier nicht unbedingt für notwendig an. Herr Guthmann ergänzt, dass dies 15-20T € Planungskosten mit sich bringen würde. Hier ist eine moderate Nachverdichtung geplant. Letztlich passiert hier das, was sich der Gesetzgeber wünscht. Man muss ggf. nachsteuern, wenn eine große Planung anstehen würde.

GRin Günther erkundigt sich nach den Optionen zum nachsteuern. Herr Guthmann erklärt, dass dies über eine Zurückstellung eines Bauvorhabens, dann einer Veränderungssperre und dann der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist.

GR Nowotny sieht das Vorhaben ähnlich kritisch wie OV Kleiner. Wenn hier bei der Bautiefe „aufgeweicht“ wird, ist dies auch in anderen Fällen umzusetzen.

BM Timm erklärt, dass es bereits jetzt an sehr vielen Stellen, gerade in Langensteinbach Bebauung „in 2. Reihe“ gibt. Letztlich hat die Gemeinde immer noch das Heft in der Hand. Es wird erst kritisch, wenn eine Bebauung über die 2. Reihe hinausgeht.

GR Haas gibt an, dass für ihn besonders wichtig auch das Maß der Nutzung ist. Es handelt sich um ein großes Grundstück, das die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses verträgt. Daher da auch das LRA wohl eine Genehmigungsfähigkeit sieht, könnte man diesem allgemeinen Trend folgen.

Auch GR Rohrer sieht das Vorhaben nicht negativ. Man präferiert die Innenverdichtung von weiterem Flächenverbrauch nach außen. Diese Nachverdichtung scheint auch für ihn verträglich und eine Nachsteuerung ist möglich.

OV Kleiner ist weiter gegen das Vorhaben. Hier würden Dinge zugelassen, die man später nicht mehr „einfangen“ kann. Mit einem späteren Bebauungsplan könnte man nicht unter die neue Bautiefe zurücktreten, sonst wäre dieser nichtig.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zu der Bauvoranfrage einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Dobelstraße 19
Bauvoranfrage: Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage
Grundstück: Dobelstraße 19, Spielberg, Flst.Nr. 95/1
Vorlage: 60/0952/2020

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Spielberg und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr plant das bestehende Wohnhaus abzurechen und einen Neubau mit Garagen im Kellergeschoss, drei barrierefreien Wohnung und drei „Reihenhäuser“ in OG/DG zu errichten. Es sollen somit 6 Wohneinheiten und 12 Stellplätze entstehen.

Konkret möchte der Bauherr folgende Fragestellung beantwortet wissen:

Zu klären wäre, ob die folgenden Punkte aus der Ihnen vorliegenden Planung dem Baurecht entsprechen bzw. dies genehmigungsfähig wären?

1. Höhenentwicklung
2. Grenzabstände
3. GRZ
4. GFZ

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt und gibt diese dem Gremium zur Diskussion:

Zu 1.: Die Attika des Dachgeschosses soll ca. 11,30 m betragen. Dies entspricht in etwa 350,00 m üNN. Das Bestandsgebäude hat aktuell eine vergleichbare Firsthöhe. Ebenso das benachbarte Haus „Dobelstraße 23“ sowie gegenüber der Neubau „Dobelstraße 26“. Die rückwärtig am Hang stehenden Gebäude (Dobelstraße 19/1 und 21) haben eine ähnliche Gebäudehöhe, aufgrund der Topografie beträgt die Firsthöhe hier zwischen 352 m üNN und 353 m üNN.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Zu 2.: In der „Dobelstraße 17“ und der „Dobelstraße 23“ liegt eine einseitige Grenzbebauung zum Baugrundstück vor. Denkbar wäre daher auch in „Dobelstraße 19“ eine einseitige Grenzbebauung zur „Dobelstraße 17“ mit Brandschutzwand. Grundsätzlich gilt die Berücksichtigung der Abstandsvorschriften nach §§ 5, 6 der Landesbauordnung. Diese bauordnungsrechtlichen Fragestellungen sind von der Baurechtsbehörde im Landratsamt zu prüfen.

Zu 3.: Die mit dem Vorhaben überbaute Grundfläche entspricht im Verhältnis in etwa dem Hauptbaukörper des Neubau „Dobelstraße 26“. Dieses Objekt kann aufgrund der anderen Straßenseite jedoch nur zweitrangig als Vergleichsobjekt herangezogen werden. Die Verwaltung sieht die überbaute Grundstücksfläche noch als vertretbar an.

Zu 4.: Geplant sind laut Lageplan drei Vollgeschosse, auch das DG soll wohl rechnerisch ein Vollgeschoss ergeben. Dies und die Geschossflächenzahl sind aber nicht zwingend Maßstäbe des Einfügens nach § 34 BauGB, zumal keine Berechnung zur GFZ vorliegt. Wichtiger sind die vergleichbare Höhenentwicklung und die Wahrnehmung der Geschosse durch den Betrachter.

Die Verwaltung hat grundsätzlich gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken und empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu den oben näher erläuterten Sachfragen zu erteilen.

Aufgrund der Kubatur des Vorhabens (> 3.000 m³) ist nach der Hauptsatzung der Gemeinderat zur Entscheidung über die Abgabe der Gemeindestellungnahme zuständig. Im BPUA erfolgt lediglich eine Vorberatung mit Beschlussempfehlung.

OV Karcher hat die Planung zur Information des Ortschaftsrats vorab erhalten. Es gab lediglich eine Rückmeldung, in der die extreme Verdichtung in der Dobelstraße kritisch gesehen wird. Aus ehemals drei Wohneinheiten in der Dobelstraße 19 und 24/26, könnten künftig ca. 20 Wohneinheiten werden. Er erkundigt sich bei der Verwaltung wo die Stellplätze errichtet werden und was mit der Zufahrt zur Dobelstraße 19/1 und 23 geschieht.

Frau Reuter erläutert, dass die 12 Stellplätze in dem in den Plänen grünlich dargestellten Kellergeschoss, als eine Art Tiefgarage errichtet werden. Die Ausfahrt erfolgt mittig zur Dobelstraße. Die Zufahrt zur Dobelstraße 23 ist öffentlich-rechtlich als Baulast gesichert. Dies wurde bei der Planung auch bereits berücksichtigt. Es gibt darüber hinaus noch eine weitergehende privatrechtliche Dienstbarkeit die separat zu klären ist. Für die Dobelstraße 19/1 liegt leider kein offizielles Überfahrtsrecht vor. Hier wäre allerdings auch eine Zufahrt über die Eyachstraße möglich.

GR Haas wurde von einem Angrenzer angesprochen. Dieser hat Bedenken, dass alte Quellen im Hang zu Problem mit Wasser führen könnten, zudem sieht er sein Haus als gefährdet im Rahmen einer Baumaßnahme an. GR Haas sieht auch die enorme Bebauung kritisch, „positiv“ anzumerken, ist allerdings, dass hier nur sechs Wohneinheiten geplant sind, im Vergleich zur Dobelstraße 26. Ein solcher weiterer Bau wird das Gesicht von Spielberg verändern.

OV Karcher merkt abschließend noch an, dass zwar durch den Neubau in der Dobelstraße 26 der Gehweg verbreitert wurde, dieser aber von Nr. 28 dennoch zu schmal sein. Die Bürger müssten den Gehweg auf der anderen Seite nutzen, dies ist hier bei einem Neubau zu beachten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat das Gemeindeeinvernehmen zu den in der Bauvoranfrage gestellten Fragen zu erteilen. Dieser Beschluss erfolgt einstimmig, mit 11 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 4 Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 24
Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Grundstück: Birkenstraße 24, Spielberg, Flst.Nr. 3743
Vorlage: 60/0954/2020**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Kalkäcker/ Im Birke“ in Karlsbad-Spielberg.

Es handelt sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB (keinen „qualifizierten“), da z.B. keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde.

Der Bauherr plant im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Im Rahmen der Bauvoranfrage möchte er konkret folgende Fragestellungen beantwortet wissen:

1.
 - a) *Ist ein rechteckiges Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen von 16x11 m genehmigungsfähig?*
 - b) *Ist ein rechteckiges Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen von 15x11 m genehmigungsfähig?*
 - c) *Ist ein rechteckiges Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen von 14x11 m genehmigungsfähig?*
2. *Sind zwei Vollgeschosse sowie Staffelgeschoss als Dachgeschoss und ausgebautes Kellergeschoss (beides keine Vollgeschosse) genehmigungsfähig?*
3. *Kann anstatt eines Satteldaches ein Pultdach oder Flachdach eingesetzt werden?*
4. *Welche max. Höhen sind für die Attika eines Staffelgeschosses und der darunterliegenden Attika des OG genehmigungsfähig?*

Der Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt und gibt diese dem Gremium zur Diskussion:

Zu 1.: Maßgeblich für die überbaubare Grundstücksfläche hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflucht ist die vergleichbare Bautiefe im Quartier. Hier liegt die max. Bautiefe bei 33,00 m (Referenzobjekt: „Birkenstraße 14/1“). Unter Einhaltung der Abstandsflächen zum Bestandsgebäude wäre daher eine Grundfläche von max. 15x11 m genehmigungsfähig.

Zu 2.: Der Bebauungsplan sieht 2 Vollgeschosse vor. Sollten das Staffelgeschoss/DG und das KG rechnerisch ebenfalls Vollgeschoss sein, wäre hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Dazu gibt es allerdings kein Referenzobjekt.

Zu 3.: Laut Bebauungsplan sind nur Satteldächer zulässig. Für „Nebendächer“ wurden bereits Flachdächer genehmigt, jedoch nicht für das Dach eines Hauptgebäudes. Hier wäre daher eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits zwei Walmdächer als abweichende Dachform. Aufgrund der vorhandenen Prägung der Nachbarschaft mit den vorgenannten Dachformen wird ein Flachdach bzw. Pultdach von der Verwaltung aus städtebaulichen Gründen kritisch gesehen.

Zu 4.: Der Bebauungsplan sieht für zweigeschossige Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,60 m, keine Firsthöhe, jedoch eine Höhenregulierung durch eine festgesetzte Dachneigung eines Satteldaches vor. Diese Höhen sind auch mit dem geplanten Neubau einzuhalten.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung in 2. Reihe.

Dem Ausschuss wird empfohlen wie folgt zu beschließen:

1. die max. Bautiefe von 33 m ab der vorderen Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Ein Baukörper von max. 15x11 m scheint – unter Beachtung der Abstandsflächen und der brandschutzrechtlichen Bestimmungen – möglich.
2. eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss ist zulässig

3. als Dachform ist ein Satteldach bzw. Walmdach vorzusehen.
4. die Traufhöhe von 6,60 m lt. Bebauungsplan ist einzuhalten.

OV Karcher erkundigt sich nach der Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplätze. Frau Reuter gibt Auskunft, dass dies im Detail noch nicht Gegenstand der Bauvoranfrage ist. Es ist von 4-6 Wohneinheiten auszugehen, Stellplätze müssen dann entsprechend im Bauantrag nachgewiesen werden.

BM Timm ist der Ansicht, dass die Fragen in dieser Bauvoranfrage zu detailliert werden. Ohne entsprechende Pläne sind diese schwer zu beurteilen.

GR Haas fragt nach, was mit dem Bestandsgebäude passiert. Frau Reuter gibt an, dass dies wohl erhalten bleiben soll und dann vermutlich aber entsprechend saniert wird.

OV Karcher bittet darum, dass das Vorhaben im Ortschaftsrat beraten wird. Dem stimmt das Gremium zu.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verweist das Baugesuch zur Vorbereitung in den Ortschaftsrat Spielberg.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zeilstraße 10-12
informelle Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Grundstück: Zeilstraße 10-12, Spielberg, Flst.Nr. 442/2, 442/13
Vorlage: 60/0956/2020**

Herr Guthmann stellt das Vorhaben vor. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im obern Berg/ Im untern Berg/ Im Zeil“ in Karlsbad-Spielberg.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,4 (GRZ), 0,8 (GFZ) und zwei Vollgeschossen vorgegeben.

Der Bauherr plant die Gebäude „Zeilstraße 10 und 12“ abzurechen und an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen zu errichten.

Die vom Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche gibt hinsichtlich Baugrenze eine solche Bebauung her. Bzgl. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) könnte es zu einer Überschreitung kommen. Dies ist aber auch daraus zu begründen, dass die Festsetzung der Werte deutlich unter den Richtwerten der BauNVO (0,6 GRZ/1,2 GFZ) bleibt.

Festsetzungen für die Dachform gibt es in dem Gebiet nicht.

Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, möchte der Bauherr von der Gemeinde wissen, ob ein solches Projekt (ggf. mit Befreiung für GRZ und/oder GFZ) mitgetragen werden könnte.

OV Karcher sieht hier eine moderate Nachverdichtung. Er merkt an, dass es sich bei der Stichstraße um einen Privatweg handelt. Vom bisherigen Eigentümer des Baugrundstücks wird eine etwas breitere Überfahrt auch über sein Grundstück geduldet, sodass der Weg derzeit faktisch eine Breite von 3,00 m statt 2,50 m aufweist. Es wäre wünschenswert, wenn dies so beibehalten werden könnte. Dies sollte auch im Interesse des Bauherrn sein. BM Timm gibt an, dass dieser Hinweis so weitergegeben wird.

GR Haas fragt nach, ob es hier von den Nachbarn Bedenken gibt. Herr Guthmann gibt Auskunft, dass es zu diesem Bauvorhaben noch kein offizielles Verfahren gibt und die Angrenzer daher noch nicht informiert wurden. Dies würde dann beim Antragsverfahren erfolgen.

BM Timm formuliert den Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt signalisiert dem Bauherrn die Bereitschaft eine Befreiung für eine Überschreitung der GRZ und GFZ in moderatem Maße zu erteilen. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über überplanmäßige Ausgaben beim Ausbau der Gemeinschaftsschule KARLSBAD
Vorlage: 60/0953/2020**

BM Timm stellt dem Gremium den Sachverhalt vor.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 13.02.2019 wurde die Auftragsvergabe der Schlosserarbeiten zum Bau der Überdachung für Fahrrad- und Müllabstellplatz im Zuge des Neubaus der Gemeinschaftsschule Karlsbad (Vorl.-Nr. 60/0683/2019) beschlossen. Zur Finanzierung wurden die zusätzlichen Einnahmen aus der Abrechnung Förderung für die Grundschule Langensteinbach i. H. v. 170.000 € zur Deckung herangezogen (siehe Auszug Protokoll vom 13.02.2019). Die überplanmäßige Ausgabe 2019 wurde notwendig, da die Ausführung der Überdachungsarbeiten erst 2019 ausgeführt wurde, Haushaltsmittel aber nur im Haushalt 2017/18 zur Verfügung standen. An der Gesamtinvestition für den Neubau der Gemeinschaftsschule Karlsbad ändert sich nichts.

Im beigefügten Protokoll vom Architekturbüro Adler + Retzbach ist ersichtlich, dass die zusätzliche Förderung wie geplant für die Ausführung der Restarbeiten (Überdachung und Außenanlagen) mit verwendet wird (Kostendarstellung 09.07.2019).

Für die Auszahlung des 2. Teiles des Zuschusses bedarf es einer weiteren Beschlussfassung des Gremiums, um das Projekt schlussrechnen zu können. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wird gebeten, die noch benötigten (und zur Verfügung stehenden) Haushaltsmittel i. H. v. 42.135 € als üpl. Ausgabe zu beschließen.

Der Ausschuss für Bau-, Planung und Umwelt genehmigt die Bereitstellung der überplanmäßigen HH-Mittel in Höhe von 42.135 € für den Bau der Gemeinschaftsschule Karlsbad. Die Deckung der Ausgaben erfolgt aus den noch vorhandenen Restmitteln einer im Jahr 2019 nachträglich eingegangenen zusätzlichen Förderung in Höhe von ca. 173.000 € für die GS Langensteinbach.

zu 5 **Genehmigung von Protokollen**

BM Timm gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde. Aus den Reihen des Gremiums gab es keinen Änderungswunsch.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 24.06.2020 einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 **Verschiedenes**

BM Timm gibt Auskunft zur Frage von OVin Christmann aus der vorangegangenen Sitzung bezüglich abgestellten Stromes im Mittelweg und der Bahnhofstraße.

Es handelte sich um eine Störungsbeseitigung der EnBW. Es wurde dabei vergessen die Anwohner in der Bahnhofstraße zu informieren, das Unternehmen bittet dies zu entschuldigen.

zu 7 **Fragen der Zuhörer**

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Norbert Ried
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson