

Bürgermeisteramt Dettingen unter Teck

Sitzungsvorlage

Nummer: 96/2014 nö
TOP: 9 ö
Sitzung am: 22.09.2014
Bearbeiter: Frau Dörner

Gemeinderat

Bausachen Kirchheimer Straße 24, Flst. 74 Weiteres Vorgehen

Anlagen:

Genehmigte Bauunterlagen
Bebauungsplan
Aktuelle Fotos

I. Antrag

Entscheidung über das weitere Vorgehen.

II. Begründung

In der Sitzung des Gemeinderats am 10.12.2012 wurde dem Gremium ein Konzept für die Nachnutzung der leerstehenden Ladenfläche im Erdgeschoss des Gebäudes Kirchheimer Straße 24 (ehemals Schlecker) vorgestellt. Die Eigentümer planten das ehemalige Ladengeschäft in eine Wohnung umzunutzen. Aufgrund der vorgestellten Planung wurde einstimmig der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan auf Basis dieser Planung zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 25.02.2013 bis zum 03.05.2013 durchgeführt. Das Gremium war sich bei der Beratung einig, dass der Abstand zwischen der geplanten Sichtschutzwand und Geschirrhütte vergrößert werden sollte (Sichtschutz Mindestabstand 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Geschirrhütte 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche), um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen. Außerdem wurde angeregt, die geplante Betonwand des Sichtschutzes durch Glaselemente entsprechend zu untergliedern.

Inhalt der Bebauungsplanänderung war die vorgestellte Planung (siehe Baugesuch – Anlage). Außerdem wurden entsprechende Mindestabstände im Textteil des Bebauungsplanes vorgeschrieben.

Seitens der Bauherrschaft wurden nach Abschluss der öffentlichen Auslegung (noch vor Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat) die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans schriftlich anerkannt. Somit stand einer vorzeitigen Erteilung der Baugenehmigung (Datum 07.05.2013) nichts im Wege.

Am 11.07.2014 wurde im Rahmen einer Baukontrolle durch das Baurechtsamt der Stadt Kirchheim festgestellt, dass das Dach des Abstellraumes abweichend zur Genehmigung, anstatt als begrüntes Flachdach nun als leicht geneigtes Pultdach, ausgeführt wurde. Weiter war festzustellen, dass die laut Bebauungsplan festgesetzten Mindestabstände zwischen Gehweg und Sichtschutzwand/Geschirrhütte nicht eingehalten sind. Entlang des Sichtschutzes ist anstelle des geforderten Mindestabstands von 0,75 m lediglich ein Abstand von 0,38 m zu verzeichnen. Laut Bebauungsplan sind Gebäude bis zu einer straßenparallelen Länge von 3,50 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Der Abstand der Geschirrhütte beträgt hier 0,29 m.

Bez. der Höhen ist festzustellen, dass der Sichtschutz deutlich niedriger errichtet wurde, als im Bauantrag dargestellt (Bauantrag 2,80 m, Bebauungsplan 2,82, gebaut 2,56 m). Dahingegen weist der Abstellraum, auch aufgrund der falschen Dachform (Pultdach anstelle Flachdach) eine größere Höhe auf, als genehmigt (Bauantrag 3,26 m, Bebauungsplan 3,32 m, gebaut 3,20 zzgl. Pultdach). Somit ist ein deutliches Missverhältnis zwischen Sichtschutzwand und Abstellraum vor Ort zu verzeichnen.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt der Stadt Kirchheim ist ein Rückbau aufgrund der gerade geschilderten Verstöße grundsätzlich durchzusetzen. Es wäre jedoch auch denkbar, der Bauherrschaft entsprechende Auflagen bez. einer Umgestaltung zu erteilen und den zu geringen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

Aus Sicht der Verwaltung käme eine Duldung des zu geringen Mindestabstands nur in Betracht, wenn von der Bauherrschaft folgende Parameter am vorhandenen Bau verändert werden und damit wenigstens gestalterisch eine deutliche Verbesserung erzielt würde:

- 1) Der Abstellraum ist mit einem begrüntem Flachdach zu versehen.
- 2) Die in den genehmigten Bauplänen dargestellten Höhen für den Sichtschutz und den Abstellraum sind einzuhalten.
- 3) Die angebrachte anthrazitfarbene Holzverkleidung ist zu entfernen und durch eine andere Oberfläche zu ersetzen. Seitens des Architekten wurden diesbezüglich Faserzementplatten (RAL 7032 bzw. 7035) vorgeschlagen. Muster werden, sofern möglich, in der Sitzung vorgestellt.
- 4) Die Bauherrschaft wird aufgefordert, eine klare Gliederung des Sichtschutzes durch Glaselemente aufzuzeigen. Entsprechende Planungen sind hier vorab mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.
- 5) Der Pflanzstreifen zwischen Sichtschutz/Abstellraum und Gehweg ist unverzüglich zu begrünen.
- 6) Der im Bauantrag dargestellte Baum im Süden der Baumaßnahme ist unverzüglich zu pflanzen.

Der Gemeinderat entscheidet über die weitere Vorgehensweise.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	10.12.2012	TOP 8 ö	132/2012 ö
Gemeinderat	25.02.2013	TOP 8 ö	18/2013 ö
Gemeinderat	29.04.2013	TOP 3 ö	55/2013 ö
Gemeinderat	22.09.2014	TOP 9 ö	96/2014 ö