münstertal
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Bürgermeisteramt

Ergebnisprotokoll
Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.02.2022

Öffentlich

---

zu 1 BAUSACHEN

---

zu 1.1 BAUANTRÄGE und BAUVORANFRAGEN

---

zu 1.1.1 Neubau eines Wohnhauses auf Grundstück Flurst. Nr. 415/2, Barbaraweg 2 a
Vorlage: 0008/2022

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise auf Grundstück Flurst. Nr. 415/2, Barbaraweg 2 a zu erteilen.

Hinweis: Bezügl. der von der Gestaltungssatzung teilweise abweichenden Fensterformate wird die Zustimmung erteilt, zumal in der Vergangenheit bereits Abweichungen zugelassen wurden.

Beratungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Das geplante Wohngebäude hat keinen Dachüberstand. Die Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 schreibt einen Mindest-Dachüberstand von 0,50 m an der Giebelseite und 0,70 m an der Traufseite vor. Nachdem sich das Grundstück in zentraler Lage befindet und die umliegende Bebauung durch die Satteldachform mit Dachüberständen geprägt ist, ist ein Dachüberstand vorzusehen.

Beratungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt
Ja 3 Nein 4 Enthaltung 0 Befangen 0

zu 1.2 BAUANTRÄGE in Bebauungsplangebieten

zu 1.2.1 Umnutzung eines Werkstattgebäudes zur Ferienwohnung sowie als Café zur saisonalen Bewirtung oder Kiosk mit Einbau einer Dachgaube auf Grundstück Flurst. Nr. 228, Münster 50 a
Vorlage: 0015/2022

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage, die die Umnutzung eines Werkstattgebäudes zur Ferienwohnung, sowie als Café zur saisonalen Bewirtung, oder als Kiosk sowie den Einbau einer Dachgaube auf Grundstück Flurst. Nr. 228, Münster 50 a beinhaltet zur Kenntnis.

Im Hinblick auf die Überschreitung der im Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ festgesetzten maximalen Gaubenbreite von 50 % der Gebäudelänge wird zugestimmt.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“.

Richtschnur für die gestalterischen Vorgaben bei Bauvorhaben ist die aktuelle Gestaltungssatzung vom 31.10.2016. Danach sind Dachgauben bis zu einer Breite von 2/3 der Hauslänge zulässig. Dieses Maß wird um 0,33 m überschritten. Die Überschreitung wird bezogen auf die Dimension des Hauptdaches (Größe Hauptdach und Dachneigung) noch für vertretbar gehalten.

Beratungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

zu 1.2.2 Erweiterung einer Dachgaube am bestehenden Wohnhaus auf Grundstück Flurst. Nr. 312, Neuhäuser 2
Vorlage: 0014/2022

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt die Erweiterung einer Dachgaube am bestehenden Wohnhaus auf Grundstück Flurst. Nr. 312, Neuhäuser 2 zur Kenntnis.

Gleichzeitig wird die Zustimmung zur Überschreitung der in den örtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Ziegelplatz-Neuhäuser“ enthaltenen Bauvorschriften bezüglich der Maximalbreite von Dachgauben (1/2 der Gebäudebreite) erteilt.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelplatz-Neuhäuser“.

Nach den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ziegelplatz-Neuhäuser“ dürfen Dachgauben maximal eine Breite von 50 % der jeweiligen Hausseite des Gebäudes haben. Dieses Maß ist überschritten.

Richtschnur für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben ist die aktuelle Gestaltungssatzung vom 31.10.2016. Danach ist eine Gaubenbreite von bis zu 2/3 der Hausbreite zulässig. Dieses Maß ist eingehalten, so dass hier eine Abweichung von den Regelungen im Bebauungsplan positiv gesehen wird.

Die aktuelle Gestaltungssatzung sieht weiter einen Abstand vom Dachaufbau von mindestens 1 m zum Ortgang vor. Der Abstand ist unterschritten. Auch hier wird eine Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung befürwortet gesehen, zumal im Bestand bereits die Dachaufbauten näher am Ortgang liegen und nur so eine zeitgemäße Erweiterung der Raumnutzung im Gebäude möglich ist. Aufgrund der sehr steilen Dachneigung des Hauptdaches und der Gaube selbst tritt die Gaube darüber hinaus nicht so stark in Erscheinung.

Beratungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

---

zu 1.2.3 Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Ausbau des zweiten Dachgeschosses zu Büroräumen, Einbau von Dachaufbauten sowie Einbau eines Carports auf Grundstück Flurst. Nr. 95/2, Am Neumagen 3
Vorlage: 0011/2022

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt den

- Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses,
- Ausbau des zweiten Dachgeschosses zu Büroräumen,
- Einbau von Dachaufbauten sowie
- Neubau eines Carports

auf Grundstück Flurst. Nr. 95/2, Am Neumagen 3 zur Kenntnis.

Gleichzeitig wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (0,3) um 53 m² erteilt.

Ebenso wird die Zustimmung zu Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung bezüglich der Dachaufbauten (5.4.1, 5.4.2) und einer etwaigen Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung bezüglich sonstiger Dachaufbauten (5.6) erteilt.

Die mit einem Flachdach beantragte Carportanlage ist entsprechend der Vorgabe der Gestaltungssatzung zu begrünen.

Hinweis: Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hof“. Gleichzeitig gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde vom 31.10.2016.

Die Abweichungen werden wie folgt begründet:

- siehe Entscheidung der Gemeinde vom 03. Mai 2021 (TA-Beschluss)
- Die Gemeinde beabsichtigt die Gestaltungssatzung so zu ändern, dass diese Art und Größe der Dachaufbauten künftig zulässig sind

Beratungsergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

---

zu 2 Nahwärmeversorgung "Ortsmitte" - Neuausrichtung der Heizungsanlage

A) Erweiterung des Hackschnitzelbunkers
B) Vergabe der Bauleistung
Vorlage: 0010/2022

Beschluss:

Der Technische Ausschuss vergibt den Auftrag zur Erweiterung des Hackschnitzelbunkers

- Tiefbauarbeiten
- Betonarbeiten

mit einer Angebotssumme in Höhe von 43.804,70 €

an die Firma Artur Behringer GmbH, Utzenfeld.

Beratungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

---

zu 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Folgende Umlaufbeschlüsse wurden bekanntgegeben:

Neubau von zwei Wohnhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage auf Grundstück Flurst. Nr. 414/19, Wasen 58 + 60 (Löwen-Areal)

Der Technische Ausschuss nimmt den vorliegenden Bauantrag, der den Neubau von zwei Wohnhäusern mit 9 und 6 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage auf Grundstück Flurst. Nr. 414/19, Wasen 58 und 60 (Löwen-Areal) beinhaltet, zur Kenntnis.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Löwen-Areal“. Auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Grundstück Flurst. Nr. 280/2, Finanzgasse 7 A

Der Technische Ausschuss nimmt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Grundstück Flurst. Nr. 280/2, Finanzgasse 7 A zur Kenntnis.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelplatz-Neuhäuser“. Auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Abriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Grundstück Flurst. Nr. 443, Wasen 6

Der Technische Ausschuss nimmt den Abriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) mit Garage und Carport auf Grundstück Flurst. Nr. 443, Wasen 6 zur Kenntnis. Gleichzeitig wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt für:

- die geringfügige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Südseite (Baukörper / Balkon / Terrasse),
- die Überschreitung der
    - maximal zulässigen Traufhöhe im Bereich der Dachaufbauten (partielle Wanderhöhungen),
    - alternativ: der zulässigen Gaubenbreite (max. 30% der Gebäudelänge) um 4 % (Südseite) und 8 % (Nordseite), sofern diese als Gauben umgeplant werden,
- die Anlegung von überdachten Stellplätzen bzw. Stellplätzen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Hinweis: Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hof-Wogenbrunn (Gewerbegebiet)“. Auf die Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hof-Wogenbrunn (Gewerbegebiet)“ wird hingewiesen.

An der Südseite wird das Baufenster leicht mit dem Baukörper und der Terrasse / Balkon überschritten. Das Einvernehmen zu den Überschreitungen wird erteilt, zumal diese als geringfügig angesehen werden.

Das Gleiche gilt für die Dachaufbauten

- bei Beibehaltung der Planung, zumal die Dachaufbauten bezogen auf das Gesamtdach untergeordnet sind in neueren Bebauungsplänen entsprechende Regelungen enthalten sind, die eine partielle Wanderhöhung (Erhöhung der Traufhöhe) zulassen,
- bei Umplanung in Gauben vergleichbare Regelungen in der Gestaltungssatzung und aktuellen Bebauungsplänen vorhanden sind, die deutlich mehr zulassen (2/3 der Gebäudebreite).

Darüberhinaus steht die Schaffung von Wohnraum in Innerortlage (Innenentwicklung – sparsamer Umgang mit Grund und Boden) im Vordergrund.

Durch die Anlegung der Stellplätze, auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, kann der Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit von 1,5 erreicht werden. Dies hat besonderes Gewicht, da im Umfeld keine Parkmöglichkeiten gegeben sind. Daneben enthalten die Bebauungspläne der letzten Jahre i.d.R. keine Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen. Diese sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes besteht nun die Möglichkeit, den Gehweg vor dem Anwesen entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der L 123 v. 10.11.2015 durchgängig in einer Breite von 1,50 m auszubauen.

Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Grundstück Flurst. Nr. 77/2, Krumlinden 34 B

Der Technische Ausschuss beschließt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Grundstück Flurst. Nr. 77/2, Krumlinden 34 B zu erteilen.

Hinweis: Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“. Gleichzeitig gilt die Gestaltungssatzung.

Die Gestaltungssatzung schreibt eine traufständige Stellung der Gebäude zur Erschließungsstraße vor. Ebenso sind im Außenbereich nur Krüppel- oder Walmdächer zulässig, es sei denn in der unmittelbaren Nachbarschaft sind auch Satteldächer vorzufinden.

Bedingt durch den Grundstückszuschnitt wurde eine traufständige Stellung gewählt. Daneben ist die Firstausrichtung (Nord-West zu Süd-Ost) im Hinblick auf den Betrieb einer effizienten Photovoltaikanlage (Wirkungsgrad) erforderlich (Topographie/Hang). Künftig wird der Einsatz von Photovoltaik für Bauherren verpflichtend (Klimawandel).

Im Außenbereich, gerade in der Rotte „Krumlinden“ z. B. in der Nachbarschaft zum beantragten Bauvorhaben „Krumlinden 51 u. 53“ ist die Satteldachform vorzufinden. Ebenso sind in der jüngsten Vergangenheit auch Satteldächer im Außenbereich, gerade entlang der Hauptverkehrsstraße (L 123), zugelassen worden.

Generell ist, gerade im Außenbereich, aufgrund der Rechtslage nur noch in überschaubarem Rahmen mit Bauvorhaben zu rechnen, so dass sowohl die giebelständige Stellung zur Erschließungsstraße hin als auch die Satteldachform weiter eine untergeordnete Rolle spielen wird.