

# BÜRGERMEISTERAMT MEISSENHEIM

## ORTENAUKREIS

Niederschrift	Nr. 4 a
der öffentlichen Sitzung des	Gemeinderats
vom Montag, dem	20.04.15
	19.30 Uhr bis 20.15 Uhr
im Rathaus in Meissenheim	

<u>Anwesenheitsliste</u>		
<u>Bürgermeister</u>		
Alexander	Schröder	
<u>Die Gemeinderäte</u>		
Fred	Brandenburger	entschuldigt
Sabine	Fischer	
Klaus	Fuhrmann	
Birgit	Gertheiss	
Hildegard	Kern	
Christian	Maurer	
Otto	Meier	ab 20.00 Uhr
Sven	Santo	
Heinz	Schlecht	
Max	Schnebel	
Friedrich	Schneider	entschuldigt
Hans	Spengler	
Ulrike	Tress – Ritter	
Hugo	Wingert	
<u>Die Ortschaftsräte</u>		
Ralf	Kunz	
Hans Joachim	Wagner Rieth	
Birgit	Weinacker	
Johannes	Zimmer	
<u>Die Bezirksbeiräte</u>		
Jeannette	Biegert	
Kai	Leonhardt	
Sébastien	Tricard	
Stefan	Zimmermann	
<u>von der Verwaltung</u>		
	H. Schröder	
	F. Reiff	
	H. Reith	
Zuhörer	3 Presse + 4	

Bürgermeister A. Schröder eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen worden und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Vor Eintritt in die Tagesordnung gratuliert Bürgermeister A. Schröder Gemeinderat Hans Spengler zu dessen 70. Geburtstag.

## 1. Frageviertelstunde

Keine Wortmeldungen

## 2. Information über die in der nicht öffentlichen Sitzung am 23.02.2015 gefassten Beschlüsse

Der Gemeinderat hat die Veräußerung von Bauflächen und die Verpachtung von Gärten beschlossen.

## 3. Genehmigung des Protokolls

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig das Protokoll der letzten Sitzung.

## 4. Information über die Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle

Zur Sitzung wurde die Grundbuchsreiberin Helga Reith eingeladen. Sie erläutert die Grundzüge der Grundbuchreform. Die Grundbuchreform hat in Baden-Württemberg zum 01.04.12 begonnen. Die kommunalen Grundbuchämter werden aufgelöst und in 13 staatlichen Grundbuchämtern geführt.

Das Grundbuchamt Meißenheim wird am 08.06.15 aufgehoben. Das Amtsgericht Achern wird das Grundbuchamt weiter führen. In Meißenheim wird eine Grundbucheinsichtsstelle eingerichtet.

Es ist weiterhin möglich Unterschriftsbeglaubigungen zu fertigen und Grundbuchabschriften auszustellen.

## 5. Bauanträge

### a. Antrag auf Genehmigung zum Teilabbruch des leerstehenden Scheunengebäudes (Bruttorauinhalt: 1.425 m<sup>2</sup>) auf dem F1StNr. 158, Rathausstr. 9 in Meißenheim

Bürgermeister A. Schröder ist als Angrenzer nach § 18 GemO befangen. Er nimmt nicht an den Beratungen und der Beschlussfassung zu diesem Punkt teil.

Das Grundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal i.S. § 2 Denkmalschutzgesetz. Die Erhaltung des Anwesens (Gehöft aus dem 19. Jahrhundert) liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes (Sachgesamtheit) im öffentlichen Interesse.

Das Büro für Statik, Messner, hat das Gebäude geprüft und bescheinigt statische Mängel sowie die fehlende Wirtschaftlichkeit einer evtl. Nutzung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Abbruch des Gebäudes vorgeschlagen. Dies wurde auch durch die zuständige Baurechtsbehörde im Landratsamt Ortenaukreis festgestellt.

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms hat die STEG den Sachverhalt geprüft und geht davon aus, dass mit einer Genehmigung nach § 144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung) gerechnet werden kann, falls die Denkmalschutzbehörde dem Abbruch zustimmt.

**Der Gemeinderat leitet den Abbruchartrag bei einer Gegenstimme befürwortend an das Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung weiter.**

b. Antrag zur Genehmigung im Vereinfachten Verfahren zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem FlStNr. 5527, Im Kleinfeldele 15 in Kürzell

Die Antragsteller beantragen die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FlStNr. 5527, Im Kleinfeldele 15, in Kürzell.

Es wird eine Befreiung nach § 56 LBO beantragt: Der vorliegende Bebauungsplan schreibt eine maximale Haustiefe senkrecht zum Hauptfirst von 12,00 m vor. Der Bauherr hat einen Winkelbungalow als Typenhaus mit vorgegebenen Außenmaßen erworben, welches bis in die Details verplant ist. Bei Änderung ist eine Umplanung des Hauses erforderlich wodurch dem Kunden erhebliche Mehrkosten entstehen würden.

Die Haustiefe des geplanten Bungalows beträgt senkrecht zum Hauptfirst 12,45 m und überschreitet damit die vorgegebenen 12,00 m um 45 cm. Eine Verschmälerung des Hauses hätte für die Familie Moldojarov und Ihre 3 Kinder eine erhebliche Minderung der Wohnqualität zur Folge.

Aufgrund des großen Grundstückes sowie der Lage und Ausrichtung des Gebäudes halten wir diese Überschreitung für geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Ansonsten entsprechen die Bauvorlagen den öffentlich rechtlichen Vorschriften. Weitere Ausnahmen und Befreiungen sind nicht beantragt und werden auch nicht erforderlich sein.

**Der Gemeinderat leitet den Bauantrag bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung befürwortend an das Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung weiter und befürwortet die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Haustiefe um 0,45 m.**

c. Antrag zur Genehmigung des Anbaus eines Wintergartens und Erweiterung der Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück FlStNr. 1747 in der Waldstraße 2 in Meißenheim

Die Antragsteller haben die Unterlagen eingereicht zur Genehmigung des Anbaus eines Wintergartens im Erdgeschoss und der Erweiterung der Dachgeschosswohnung auf dem genannten Grundstück. Im Dachgeschoss sollen der Balkon vergrößert und eine Gaube aufgebaut werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Pfarrgarten“.

Das Bestandsgebäude wurde im Widerspruch zum bestehenden B-Plan errichtet. Um dies zu heilen müsste eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen und einem Abrücken von der Baulinie gem. § 30 II BauGB erteilt werden.

**Der Gemeinderat leitet den Bauantrag einstimmig befürwortend an das Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung weiter leiten und stimmt der Befreiung gem. § 30 II BauGB zum Überschreiten der Baugrenze und dem Abrücken des Wohnhauses von der Baulinie zu.**

d. Antrag zur Genehmigung des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück F1StNr. 5538, Im Kleinfeldede 20 in Kürzell

Mit den Unterlagen wurde der Antrag zur Genehmigung der Änderung der Größe, der Dachform und der Platzierung der Garage eingereicht. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht beantragt.

**Der Gemeinderat leitet den Bauantrag einstimmig befürwortend an das Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung weiter.**

e. Antrag im Kenntnisgabeverfahren zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück F1StNr. 5528, Im Kleinfeldede 13 in Kürzell

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Kleinfeldede II“. Eine Bauanzeige im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens ist zulässig. Gem. der LBO 2015 können im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahrens keine Befreiungen erteilt werden.

**Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag einstimmig befürwortend zur Kenntnis.**

Um 20.00 Uhr erscheint Gemeinderat Otto Meier zur Sitzung

6. Änderung des Bebauungsplanes "Altrheinstraße"

Der Eigentümer des Grundstücks F1StNr. 136 in der Altrheinstraße in Meißenheim hat bei der zuständigen Baurechtsbehörde im Landratsamt Ortenaukreis beantragt, im Wege eines Bauvorbescheids zu klären, ob die Erweiterung der Bebauung seines Grundstücks genehmigungsfähig ist.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altrhein“. Die Bebauungsvorschriften wurden 1989 erstellt und sind nicht mehr zeitgemäß. Es wurden folgende Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze um 2,30 m durch Terrassenüberdachung
- Überschreitung der max. zulässigen Größe für Dachaufbauten.

Längsseite Nord-West: Länge des Dachaufbaus 10,20 m, Gebäudelänge 15 m

Längsseite Süd-Ost: Länge beider Dachaufbauten 4,00 m

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird durch den Anbau einer Terrassenüberdachung um 2,30 m überschritten. Baugrenzen dürfen mit Gebäuden oder Gebäudeteile nicht überschritten werden, geringfügige Überschreitungen können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Gem. Ziff. 1.5 der örtlichen Bauvorschriften dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten, die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3 m begrenzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf eines begrenzt.

Das vorhandene Wohnhaus hat im oberen Geschoss durch die geringe Höhe des Kniestocks von 80 cm durch die geringe Dachneigung von 30° nur eine eingeschränkt nutzbare Wohnfläche. Der Antragsteller möchte das obere Geschoss wirtschaftlicher nutzen. Um eine optimale Raumnutzung zu erlangen, sind die Dachaufbauten in der geplanten Form notwendig. Durch die

Dachgaube auf der Nord-West-Seite soll die Möglichkeit eines überdachten Balkons gegeben werden.

Nach Angaben der Architektin handelt es sich beim Dachgeschoss um kein zweites Vollgeschoss. Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Anzahl der Wohneinheiten wird ebenfalls nicht überschritten.

In der Sitzung vom 15.12.2014 hat der Gemeinderat dem Bauvorhaben sowie den beantragten Befreiungen zugestimmt.

Durch das Landratsamt Ortenaukreis wurde signalisiert, dass eine Genehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden kann. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens müsste der Bebauungsplan geändert werden.

Im Jahr 2007 wurde zugunsten FlStNr. 136 u. 136/2 eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenze um 1,10 m erteilt, mit der Auflage, dass die Befreiung in der nächsten Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Dies kann im Rahmen der anstehenden Änderung erfolgen.

Der Antragsteller hat zugesagt, die Kosten für eine Änderung anteilig zu übernehmen.

Der Bezirksbeirat hat sich in seiner Sitzung am 09.02.2015 für eine Änderung des Bebauungsplans ausgesprochen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Bebauungsplan „Altrhein“ zu ändern. Mit den Planungsleistungen wird das Büro Fischer aus Freiburg beauftragt.**

### 7. 3. Änderung Bebauungsplan „Hellersgrund Teil B“

- Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beratung und Beschlussfassung über den erweiterten Inhalt der Änderung (Deckblatt 2)
- Beschlussfassung zur Durchführung einer 3. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hellersgrund Teil B“ stammt aus dem Jahr 1991, er wurde bereits zweimal geändert.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich beider Deckblätter ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich aus. Das Baugebiet ist zu einem Großteil bebaut. Die relativ veralteten Bebauungsvorschriften ermöglichen keine zeitgemäße Bebauung der noch freien Bauplätze.

Die Bebauungsvorschriften wurden dahingehend angepasst, dass einige gestalterische Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung, Garagen und Einfriedigungen, sowie Festsetzungen zur Traufhöhe künftig entfallen, sowie Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports großzügiger gefasst und die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Wintergärten geändert werden. Diese Festsetzungen erfolgen textlich.

Der zeichnerische Teil wird in Form von zwei Deckblättern geändert

Deckblatt 1:

Der Bereich des FlStNr. 2571 wird dahingehend geändert, dass die zwingende Grenzbebauung auf der östlichen Seite aufgehoben und durch ein Baufenster mit 2,50m Grenzabstand zur Nachbargrenze ersetzt wird.

## Deckblatt 2:

Im Bereich der Flst.Nrn. 2602 und 2603 war bisher eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Die Bauplatzgrößen entsprechen jedoch eher Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser und sollen daher neu aufgeteilt werden. Durch die Neuaufteilung der Grundstücke unter Einbeziehung des FlStNr. 2601 wurde die Fläche in 3 annähernd gleich große Bauplätze für freistehende Einzelhäuser aufgeteilt. Das Baufenster wurde entsprechend angepasst.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2013. Der Planentwurf wurde für die Bevölkerung und die Träger öffentlicher Belange mit der Möglichkeit zur Stellungnahme in der Zeit vom 07.10.-07.11.2013 ausgelegt. Der Gemeinderat hat am 24.02.2014 über die eingegangenen Anregungen i.R.d. Offenlage beraten und Beschluss gefasst. Der Entwurf wurde durch das Planungsbüro Fischer nochmals überarbeitet, da die Notwendigkeit weiterer Änderungen bestand. Am 23.06.2014 wurde nochmals über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und über den erweiterten Inhalt der Änderung beraten und Beschluss gefasst.

Außerdem wurde die Durchführung der 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2014. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.07.-18.07.2014.

Nach Offenlage wurden weitere Änderungswünsche vorgetragen, die in der 3. Änderung des B-Planes berücksichtigt werden sollen. Somit ist eine weitere Offenlage erforderlich.

**Der Gemeinderat berät über die eingegangenen Anregungen i.R.d. Offenlage, billigt einstimmig den erweiterten Planentwurf (hier: Deckblatt 2), und beschließt die Durchführung einer 3. Offenlage nach § 4a Abs. 2 BauGB.**

## 8. Vergabe für die Montage von Prallschutzwänden und Geräteraumtoren in der Sporthalle Meißenheim

Im Zuge der Sanierung des Hallenbodens im Jahr 2013 stehen noch die Montage des Prallschutzes sowie von 2 Geräteraumtoren aus. Es wird empfohlen, den Prallschutz in der gesamten Halle (Stirnseiten und Längsseiten) zu montieren. Die Maßnahmen wurden in den Haushaltsberatungen vom Gemeinderat genehmigt und in den Haushaltsplan 2015 mit 20.000€ aufgenommen. Drei Firmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und haben uns ein Angebot unterbreitet.

Netto-Angebotssumme:

1.	Fa. Herkules, Lüdenscheid	24.947,45 € (inkl. Montage)
2.	Fa. Top Sport, Rietberg	29.069,05 €
3.	Holzbaubetriebe Pfalzer/Vogt, Memmingen	27.728,90 € (inkl. Montage)

Unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte, ist das Angebot der Fa. Herkules Schwebetore GmbH das annehmbarste Angebot. Es wird vorgeschlagen, diesem Angebot zu einem Angebotspreis von 24.947,45 € zuzüglich MWSt. den Zuschlag zu erteilen. Die Ausführung der Maßnahme sollte lt. Bernd Zürcher in der KW 29/30 stattfinden.

**Der Gemeinderat erteilt einstimmig den Auftrag zur Montage des Prallschutzes sowie von 2 Geräteraumtoren an die Fa. Herkules Schwebetore GmbH, Lüdenscheid, zum Preis von 24.947,45 € (Brutto: 29.687,47 €).**

## 9. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen

## 10. Frageviertelstunde

Keine Wortmeldungen

Die Urkundspersonen	Der Protokollführer
Alexander Schröder, Bürgermeister	Hartmut Schröder
Hugo Wingert, Gemeinderat	
Heinz Schlecht, Gemeinderat	