

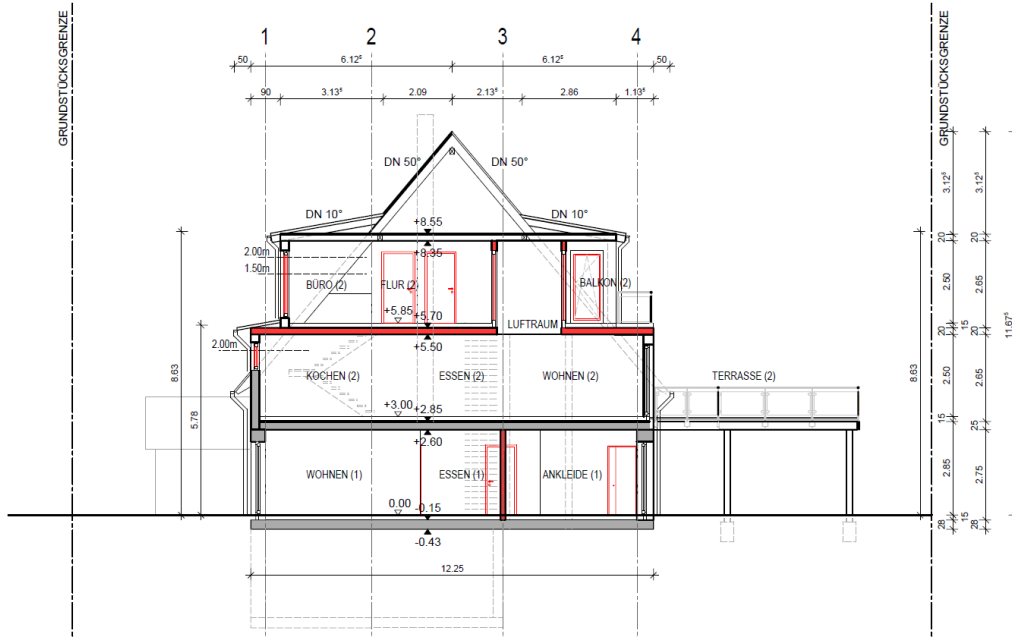
Gemeinderatssitzung 8. April 2025
Öffentlich
Bausachen

Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Teil-Umbau einer Scheune zum Zweifamilienwohnhaus sowie den Abriss eines Schuppenanbaus auf Flst. 105 in der Weldingsfelder Straße 8 in Dörzbach-Hohebach

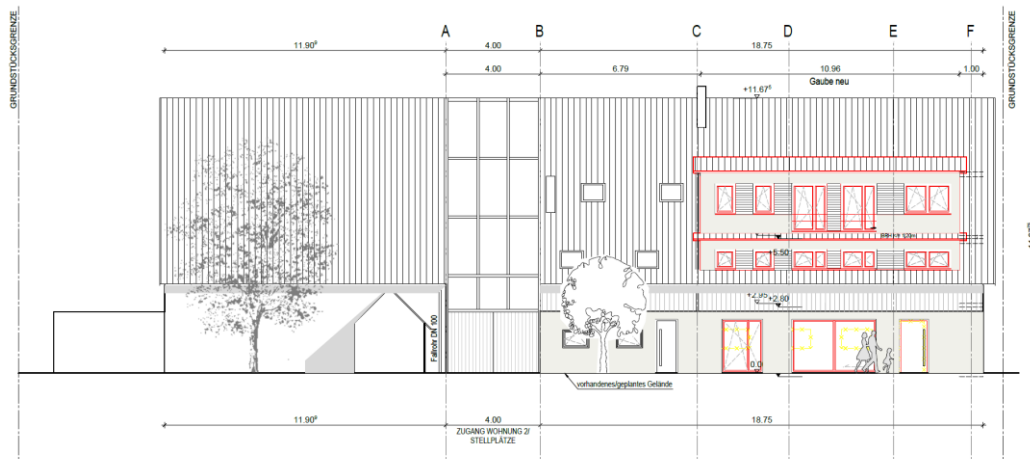
Lageplan



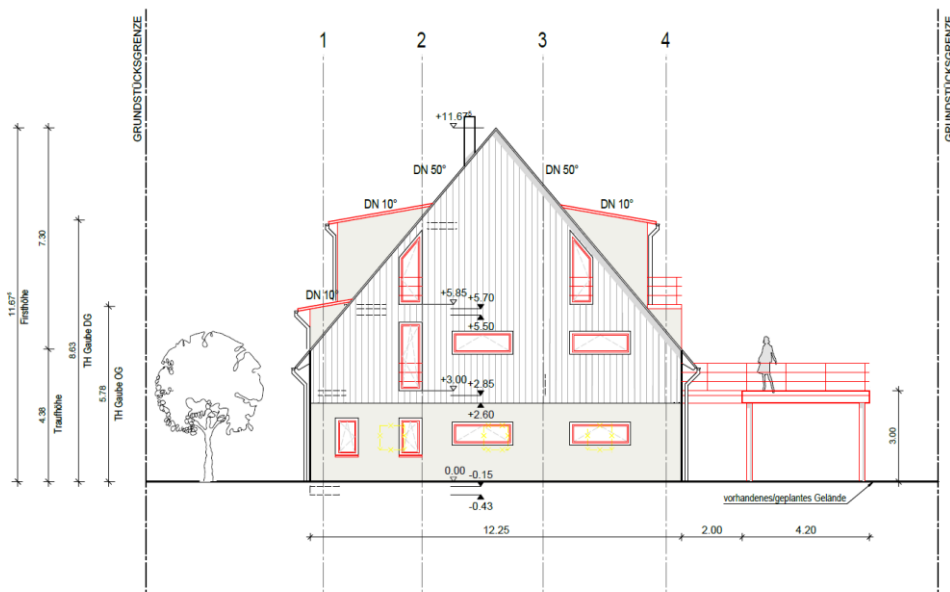
Schnitte



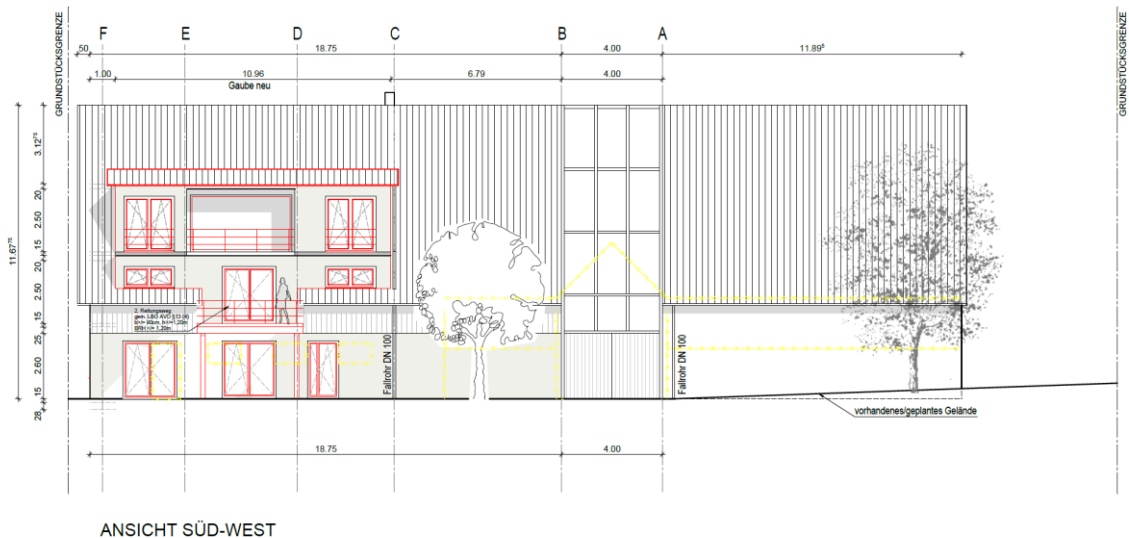
SCHNITT A-A



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST



Baubeschreibung

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um einen bewilligten ELR-Antrag. Die bestehende Scheune soll zum Teil zu einem Zweifamilienwohnhaus umgebaut werden. Ein Scheunenteil bleibt erhalten. Zuvor wird ein Schuppenanbau im westlichen Bereich abgerissen. Das Wohnhaus hat eine Breite von 12,25 m und eine Länge von 18,75 m. Die Firsthöhe des Hauses beträgt 11,67 m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 50°. Das Dach wird als Fettendach in Holzbau errichtet. Das Dach erhält zwei Dachgauben in östlicher sowie in westlicher Richtung.

Die Dachneigung der Gauben beträgt 10°. Im Dachgeschoss soll ein Balkon an der Dachgaube westlich errichtet werden. Die Gauben haben eine Breite von 10,96 m.

Im Obergeschoss wird eine Terrasse / Freisitz an der westlichen Seite mit den Maßen 4,20 m x 4,20 m errichtet, ebenfalls soll ein Balkon im Dachgeschoss errichtet werden. Im EG entsteht eine Terrasse (4,45 m x 2,50 m) an der östlichen Seite.

Zwei Garagenstellplätze entstehen in der Mitte des Gebäudes, das heißt zwischen bestehender Scheune und dem Zweifamilienwohnhaus. Die Zufahrtsöffnung erfolgt aus beiden Richtungen, Zufahrt geplant über die Weldingsfelder Straße.

Die Tragekonstruktion ist aus Massivbau im Erdgeschoss vorhanden und wird als Holzrahmenbau im Dachgeschoss erstellt. Die Außenwände haben bereits den Bestand aus Sandstein, darauf erfolgt die Holzständerbauweise. Alle notwendigen Trennwände erfolgen aus Holzrahmenbau. Das Wohnhaus erhält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

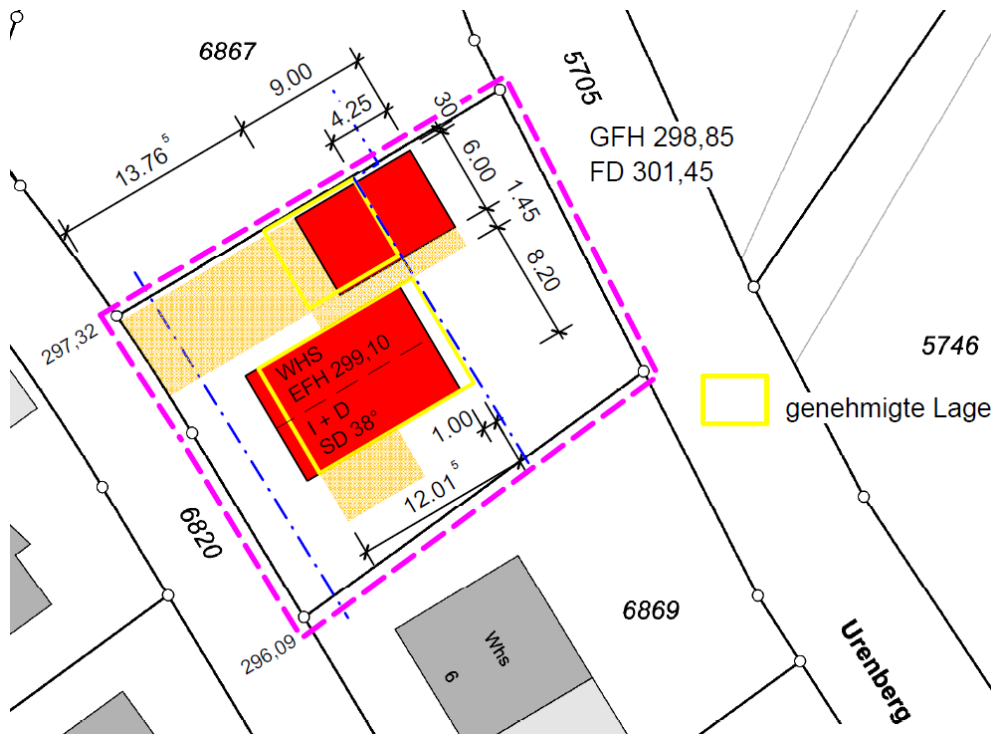
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Teil-Umbau einer Scheune zum Zweifamilienwohnhaus sowie den Abriss eines Schuppenanbaus auf Flst. 105 in der Weldingsfelder Straße 8 in Dörzbach-Hehebach, sein Einvernehmen zu erteilen.

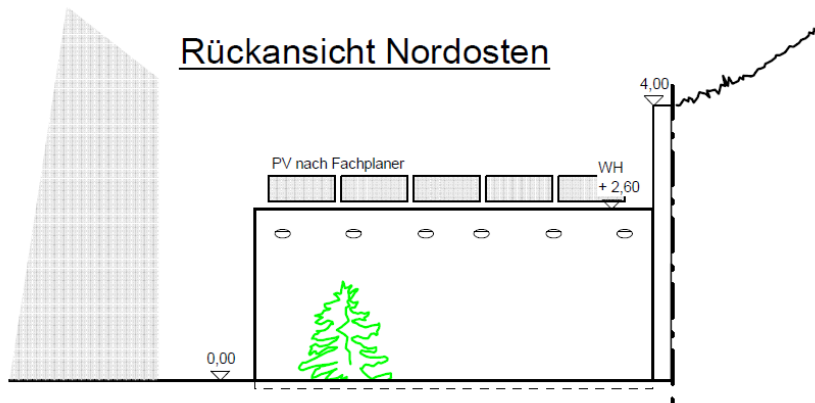
Änderungsantrag:

Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Flst. 6868 im Jagstblick 8 in Dörzbach

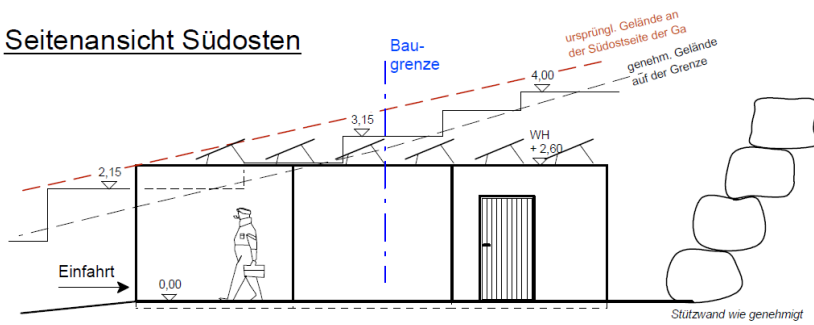
Lageplan:



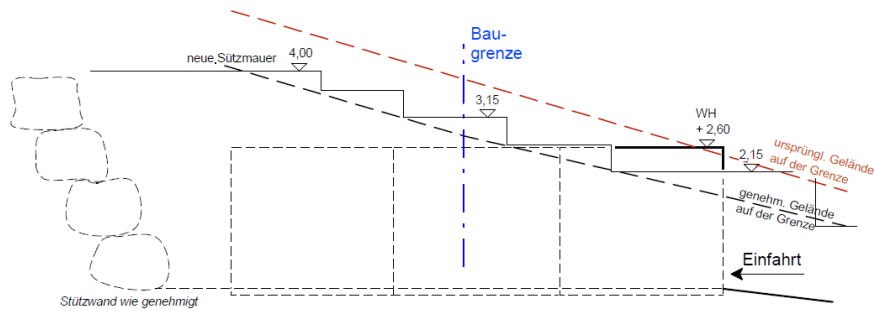
Schnitte:



Seitenansicht Südosten (Side view South-East)



Seitenansicht Nordwesten



Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits am 23.07.2024 im Gemeinderat dieser hat mit den notwendigen Befreiungen von der Festsetzung des Bebauungsplans, sein Einvernehmen erteilt. Das Bauvorhaben wurde im November 2024 vom Landratsamt genehmigt. Der Bauherr hat nun eine Änderung des Bauvorhabens eingereicht.

Im Lageplan ist ersichtlich, dass der gelbe Bereich bereits genehmigt wurde.

Das Wohnhaus soll um 1 m nach vorne zur Straße Jagstblick versetzt werden. Die Größe bleibt hierbei unverändert.

Die Garage soll nach hinten versetzt werden. Insgesamt soll die Fertiggarage eine Länge von 9 m und eine Breite von 6 m erhalten. Zuvor war die Fertiggarage mit eine Länge von 7 m Länge und 6 m Breite genehmigt worden.

Am genehmigten Gelände auf dem Nachbargrundstück wird nichts verändert.

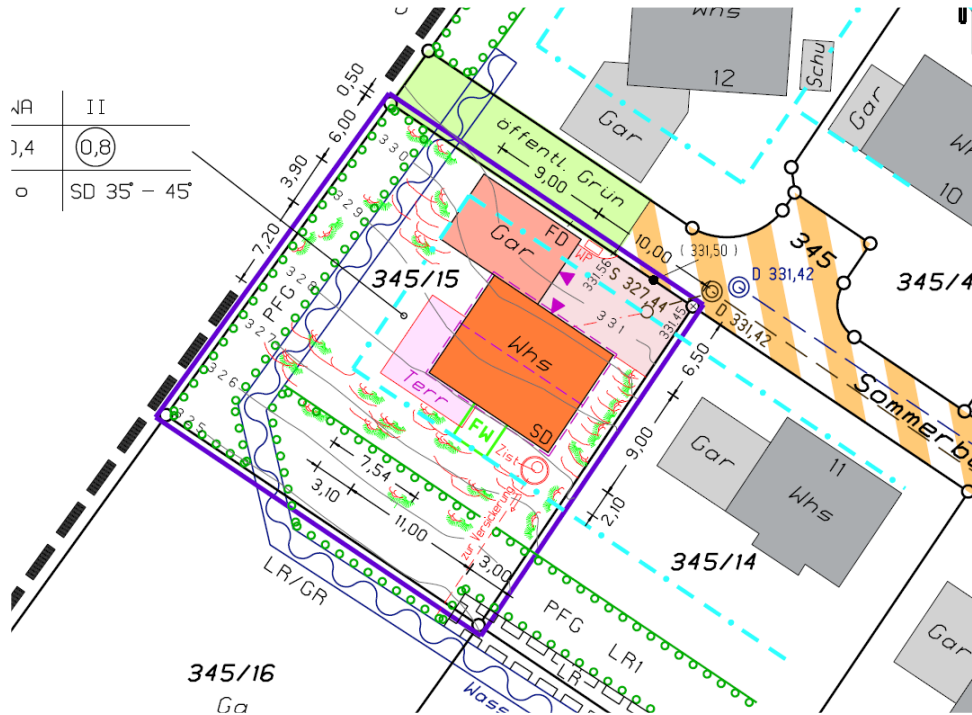
Es muss ein Befreiungsantrag für die Überschreitung von 4,25 m der Baugrenze mit der Garage eingereicht werden. Diese ist von der Seite im Gelände nicht zu sehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

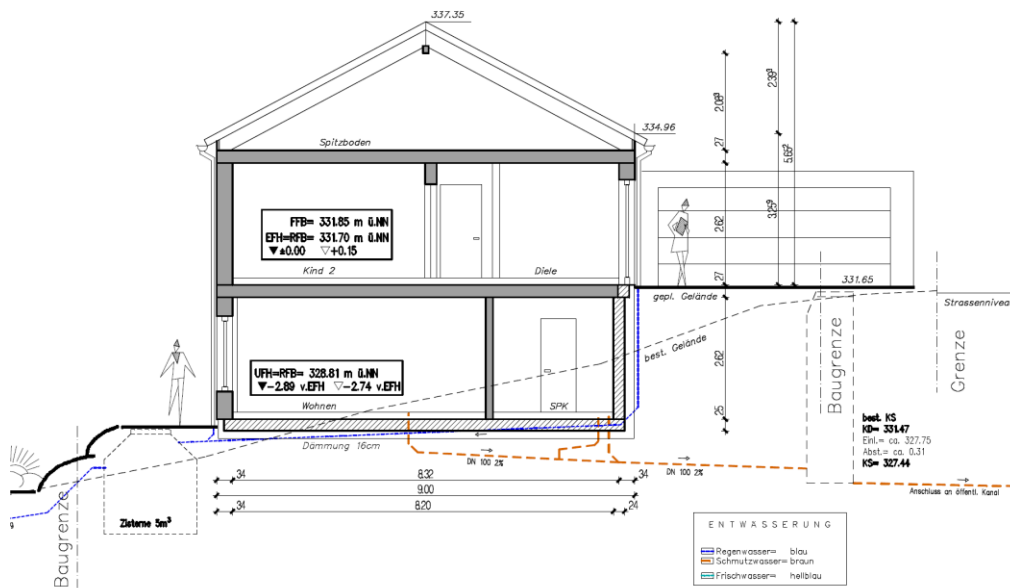
Die Verwaltung schlägt vor, dem Änderungsbauantrag im vereinfachten Verfahren zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf Flst. 6868 im Jagstblick 8 in Dörzbach mit den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sein Einvernehmen zu erteilen.

Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flst. 345/15 im Sommerberg 13 in Dörzbach-Meißbach

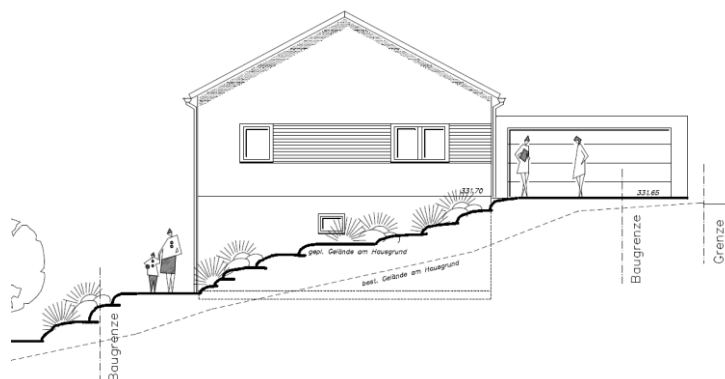
Lageplan



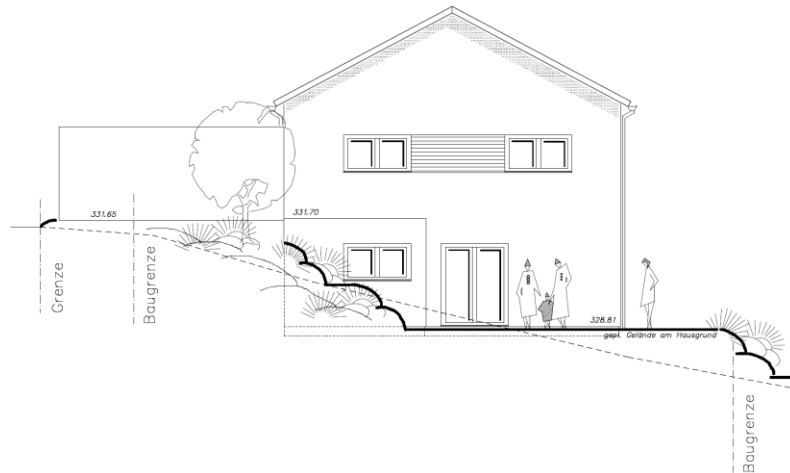
Schnitte



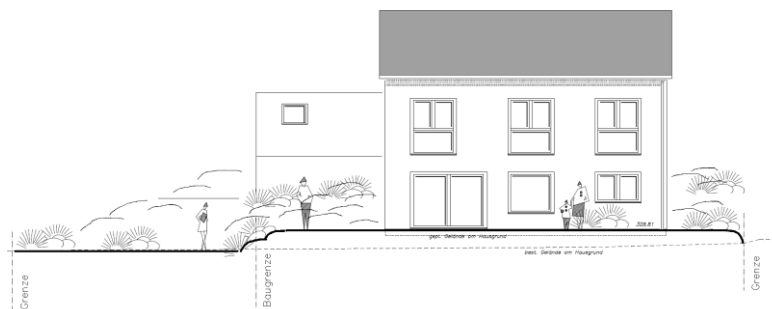
Ansicht Südost



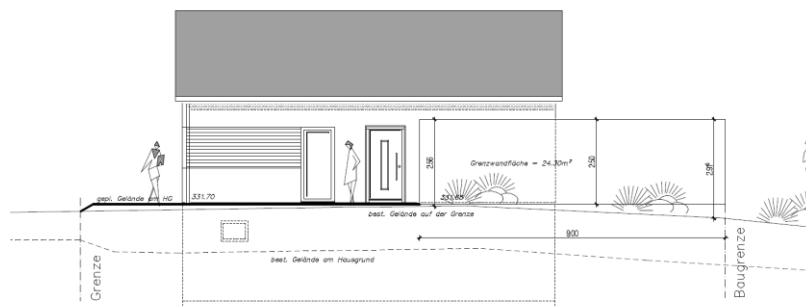
Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Nordost



Sachverhalt:

Das Einfamilienwohnhaus hat eine Breite von 9 m und eine Länge von 11 m. Die Firsthöhe des Daches beträgt 5,65 m und die Traufhöhe 3,25 m an der Straßenseite.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 28° und erhält keinen Kniestock. Das Satteldach wird mit Holzsparren, Holzfaserverplatten und mit Betondachstein/Tonziegel in anthrazit belegt. Die Tragekonstruktion im UG besteht aus Stahlbetonwänden mit Perimeterdämmung und einer Stahlbetondecke. Das EG und DG wird mit Holzständerwänden und WDVS Dämmung hergestellt, die Decken als Holzbalkendecken mit Gipsfaserverplatten.

Die Doppelgarage hat eine Länge von 9 m und eine Breite von 6 m sowie eine Höhe von 2,50 m, die Ansichtsfläche ist kleiner als 25 m^2 . Die Doppelgarage erhält ein Flachdach. Die Garage soll in Parallelstellung zur Straße errichtet werden und hat einen Abstand von 0,50 m zur Straße.

Das Wohnhaus erhält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine PV Anlage.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

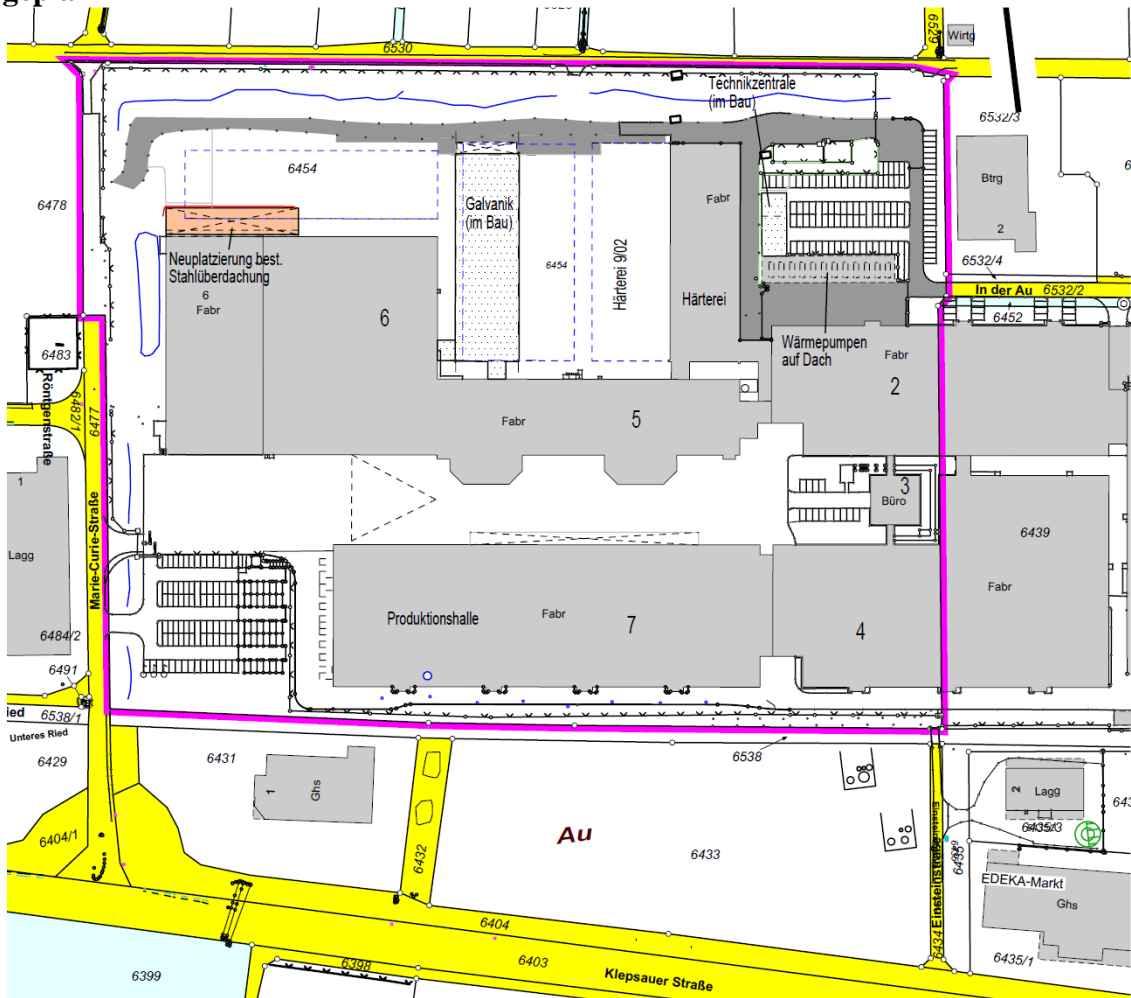
1. Ein Vollgeschoss im UG anstelle des DG
Gemäß Bebauungsplan ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Bedingt durch die Topographie ist der Wohnraum im Untergeschoss geplant. Die daraus resultierende Freilegung des Untergeschosses führt dazu, dass hier rechnerisch ein Vollgeschoss entsteht. Da die Gebäudetypologie sich jedoch in die Nachbarbebauung einfügt, scheint hier eine entsprechende Befreiung vertretbar.
2. Geländeänderungen teilweise über 1,0 m
Das bestehende Gelände fällt so stark nach Süden ab, dass sich eine Überschreitung der maximalen Geländeauffüllung von 1,00 m im Bereich der Haustür/Nordostseite nicht vermeiden lässt.
3. Dachneigung von 28° anstelle von 35°
4. Garage mit Flachdach anstelle von einem Satteldach
Aus gestalterischen Gründen ist eine Hauptdachneigung von 28° anstelle 35° geplant und bei der Garage ein Flachdach. Beides findet sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, weshalb hier eine Befreiung benötigt wird. Weder nachbarliche noch städtebauliche Aspekte werden hier nachteilig beeinträchtigt.
5. Garage wird außerhalb des Baufensters errichtet
Analog dem angrenzenden Nachbarn im Nordosten soll die Garage in Parallelstellung zur Straße aus dem Baufenster verschoben werden um dem Gefälle der Geländesituation Rechnung zu tragen.

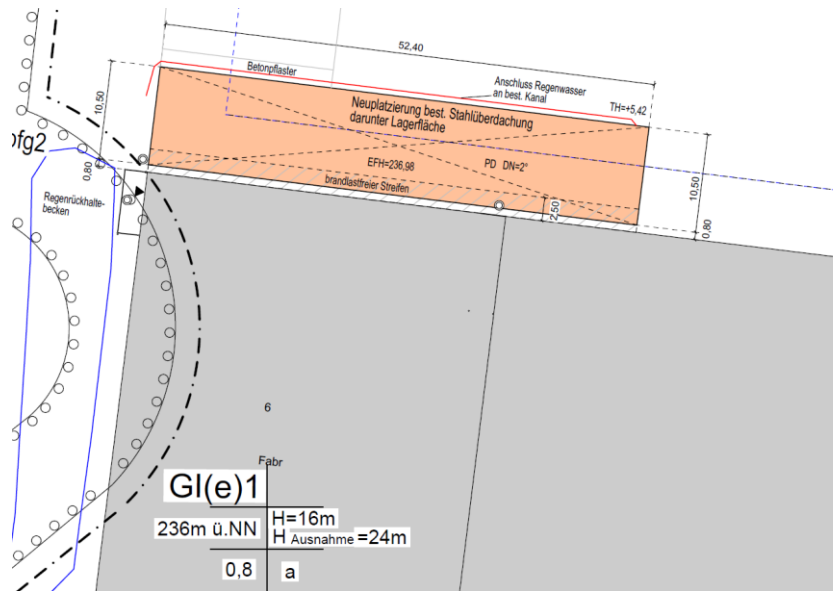
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf Flst. 345/15 im Sommerberg 13 in Dörzbach-Meißbach mit den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sein Einvernehmen zu erteilen.

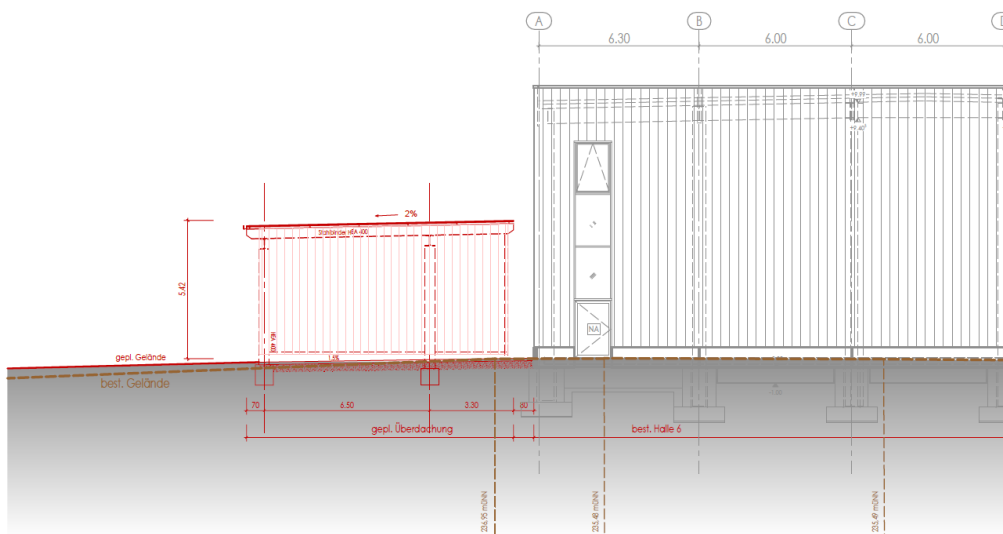
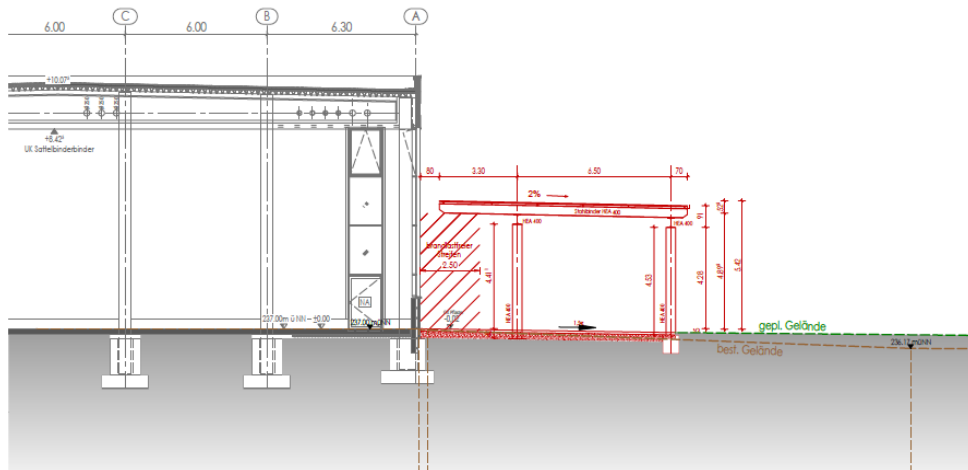
Bauantrag zur Neuplatzierung einer bestehenden Stahlüberdachung in der Max-Planck-Straße auf dem Flst. 6454 in Dörzbach

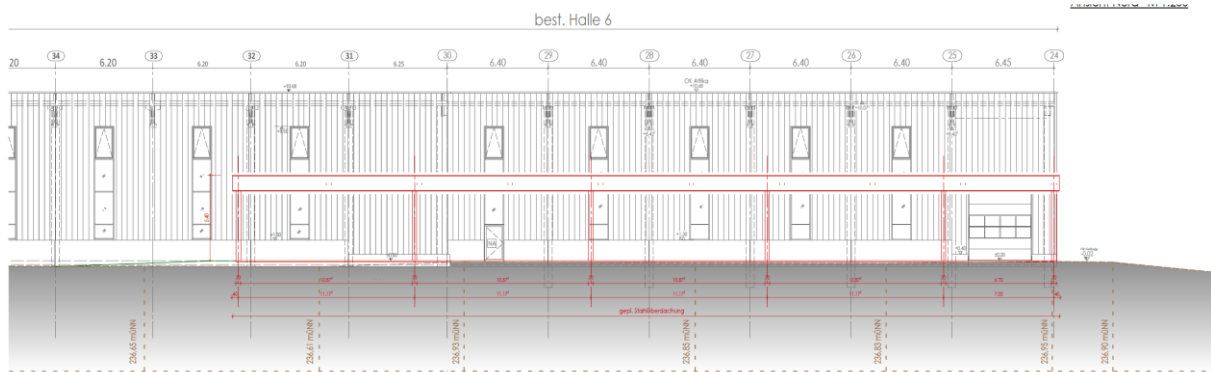
Lageplan





Schnitte





Baubeschreibung

Im Lageplan ist ersichtlich, dass das bestehende Stahldach (gelb gekennzeichnet) versetzt werden soll in den rot gekennzeichneten Bereich.

Das Stahldach hat eine Länge von 52,40 m und breite Breite von 10,50 m. Das Dach hat eine Dachneigung von 2°.

Unter dem Stahldach soll die Lagerung von Stahlbehältern und Paletten erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag zur Neuplatzierung einer bestehenden Stahlüberdachung in der Max-Planck-Straße auf Flst. 6454 in Dörzbach, sein Einvernehmen zu erteilen.