

**Gemeinde Bempflingen  
Landkreis Esslingen**

**Gemeinderatssitzung am 12.12.2023**

**TOP: 5.1** Ermsstraße 42: Errichtung eines Anbaus und einer Terrasse

**Sitzungsvorlage**  
öffentlich

**Anlagen:** Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Du

**Beschlussantrag:**

Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Sachstand:**

Die Bauherren beabsichtigt einen zweigeschossigen Anbau sowie eine Terrasse auf dem Garagendach am bestehenden Wohnhaus Ermsstraße 42 zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kelternauchtert. Weiterhin eingehalten ist das Baufenster. Über folgende Punkte müssen entschieden werden:

- Flachdach des Anbaus und der Garage
- Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,44 m (Oberkante Gelände -0,54 bis Oberkante Dachsparren +5,90)

Der Bebauungsplan regelt für Wohngebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 °. Bei Garagen sind Sattel- oder Pultdächer (DN 30°) vorgeschrieben. Des Weiteren ist eine Gebäudehöhe von max. 6,00 Metern zulässig (bis Oberkante Dachsparren).

Bei dem Anbau handelt es um ein untergeordnetes Bauteil mit einer Grundfläche von 17 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Grund für die Höhenüberschreitung ist vor allem die Attika, welche wenige Zentimeter übersteht.

Beim Nachbargrundstück Ermsstraße 44 wurde 2014 durch den Gemeinderat eine Befreiung für ein Flachdach auf der Garage ausgesprochen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan vertretbar.

Bempflingen, 29.11.2023  
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michelle Duppke

Bernd Welser  
Bürgermeister

**Gemeinde Bempflingen  
Landkreis Esslingen**

**Gemeinderatssitzung am 12.12.2023**

**TOP: 5.2** Uhlandstraße 5: Nutzungsänderung Fahrrad-  
Fachwerkstatt in bestehendem Nebengebäude

**Sitzungsvorlage**  
öffentlich

**Anlagen:** Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Du

**Beschlussantrag:**

Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Sachstand:**

Der Bauherr beabsichtigt eine Nutzungsänderung der bestehenden Garage in eine Fahrrad-Fachwerkstatt auf dem Grundstück Uhlandstraße 5.

Geplant ist eine Reparaturwerkstatt in erster Linie für die Bempflinger Bevölkerung, kein Fahrradverkauf. Die Reparaturannahme und –ausgabe erfolgt durch vorherige Terminvereinbarung. Dadurch kann das Kundenaufkommen gesteuert werden. Die Geschäftszeiten werden von Montag bis Freitag zwischen 9 Uhr und 18 Uhr sein.

Die Gemeinde Bempflingen unterstützt den Bauherren seit längerer Zeit bei der Suche nach Gewerbeflächen bzw. Räumlichkeiten. Wichtig ist dem Bauherren eine Ansiedelung seiner Werkstatt in Bempflingen. Leider konnten bisher keine passenden Räumlichkeiten gefunden werden, sodass nun die Lösung über die Umnutzung der Garage verfolgt wird.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“. Demnach befindet sich die Garage in einem allgemeinen Wohngebiet. Die BauNVO regelt, dass nichtstörende Handwerksbetriebe, die sich auf die Versorgung vor Ort beziehen, zulässig sind. Die Kapazität der Garagenwerkstatt ist begrenzt und das Dienstleistungsangebot richtet sich in erster Linie an die Bempflinger. Störungen aufgrund des aufkommenden Kundeverkehrs soll durch die Terminvereinbarung vermieden werden.

Da sich die Garage außerhalb des Baufensters befindet und auch weitere Stellplätze außerhalb des Baufensters errichtet werden sollen, bat die Untere Baurechtsbehörde um die Thematisierung im Gemeinderat und die Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens.

Bempflingen, 29.11.2023  
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michelle Duppe

Bernd Welser  
Bürgermeister

**Gemeinde Bempflingen  
Landkreis Esslingen**

**Gemeinderatssitzung am 12.12.2023**

**TOP: 5.3**    Hölderlinstraße 7: Errichtung eines Freisitzes

**Sitzungsvorlage**  
öffentlich   

**Anlagen:**    Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Du

**Beschlussantrag:**

Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Sachstand:**

Der Bauherren beabsichtigen neben einer energetischen Sanierung und einer Vergrößerung der Dachgauben des Gebäudes Hölderlinstraße 7 (Bebauungsplankonform) die Errichtung eines Freisitzes.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hasengartenweg. Der Gemeinderat hat demnach über folgende Punkte zu entscheiden:

- Überschreitung des Baufensters beim Freisitz
- Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Baufensters
- 5 Meter Stauraum vor der Garage nicht eingehalten

Die explizit ausgewiesenen Stellplätze befinden sich im Zufahrtsbereich der Garage. Aus diesem Grund wird die bisherige Zufahrt verbreitert. In diesem Zuge wird gegen die vorgegebenen 5 Meter Stauraum vor der Garage verstoßen. Allerdings sind heutzutage bei Garagen elektrische Torantriebe Standard, so dass dieser Stauraum eigentlich nicht mehr benötigt wird. Die Verwaltung könnte sich deshalb eine Befreiung problemlos vorstellen. Bspw. wurden für die Vorhaben Silcherstraße 2, Silcherstraße 3 und Gerokstraße 16 das Einvernehmen erteilt.

Des Weiteren überschreitet der Freisitz das Baufenster um ca. 0,5 Meter und befindet sich im rückwärtigen Bereich des Geländes. Im Bereich des Bebauungsplans Hasengartenweg wurden in der Vergangenheit durch den Gemeinderat Befreiungen vom Baufenster für eine Terrasse/ einen Balkon beschlossen, bspw. Hölderlinstraße 4 und Silcherstraße 9.

Die Bauherren haben im Vorfeld mit den direkten Angrenzern Kontakt aufgenommen und die schriftlichen Zustimmungen zum Bauvorhaben erhalten. Bei den Planungen handelt es sich um minimale Abweichungen des Bebauungsplans, daher schlägt die Verwaltung vor das Gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bempflingen, 29.11.2023  
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michelle Duppke

Bernd Welser  
Bürgermeister