



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

Sitzungsnummer: BA AUR/2020/002

Sitzungstermin: Montag, 22. Juni 2020

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:26 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

Niederschrift vom 22.06.2020

Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.05.2020

TOP 3.:Vollzug des BauGB und der BayBO

.1.:Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/3 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 64

.2.:Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Neundorf, Eisgrube

.3.:Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken 469/8 und 468/50 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Ackerlänge

.4.:Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelcarports und 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße

.5.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 162/0 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstraße 3

.6.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43

.7.:Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/33 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 9

.8.:Antrag auf Baugenehmigung;
Dachgeschoss-Ausbau mit Gaubenerrichtung und Balkonanbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1.:Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

Sachvortrag:

Die Sitzungsniederschrift vom 11.05.2020 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

2. BGM Jordan enthält sich der Abstimmung mangels Teilnahme an der letzten Sitzung.

TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.05.2020

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3.:Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1.:Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/3 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 64

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge III", 1.Änderung.

Das Vorhaben entspricht weitestgehend den Vorgaben des Bebauungsplanes. Allerdings liegt das Haus außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Dies ergibt sich daraus, da sich die Situierung des Hauses an der Ausrichtung des benachbarten westlichen Hauses orientiert.

Die Situierung der Garage außerhalb der Baugrenzen ist gem. den Vorschriften des Bebauungsplanes ausnahmsweise ausdrücklich zulässig, wenn sich vor der Garage ein Stauraum von 5 m befindet. Die Vorgabe ist hier erfüllt.

Für die geplante Einliegerwohnung wird auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz ausgewiesen.

Da die vorgegebene Baugrenze für dieses große Grundstück recht klein gefasst wurde, kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/3 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 64 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.2.:Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Neundorf, Eisgrube

Sachvortrag:

Das zu bebauende Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der geplante Güllebehälter soll die Kapazität des bestehenden Behälters ergänzen.

Da der Güllebehälter dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiert.

Es sind auch keine öffentlichen Belange ersichtlich, die dem Vorhaben entgegengehalten werden könnten.

Im Ausschuss werden keine Bedenken gegen das Vorhaben laut.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Neundorf, Eisgrube wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.3.:Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken 469/8 und 468/50 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Ackerlänge

Sachvortrag:

Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Ackerlänge V".

Das Vorhaben hält sich weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Allerdings möchten die Bauherren im Erdgeschoss nach Osten eine Terrasse. Aufgrund des Bodenreliefs müsste hierfür das Gelände aufgeschüttet werden.

Gem. B Nr. 4 der textlichen Festsetzungen dürfen Aufschüttungen im 3geschossigen Bereich maximal bis zur Untergeschossfußbodenoberkante vorgenommen werden. Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Die Bauherren benötigen daher eine Befreiung für ihr Vorhaben.

Den Plänen zufolge soll die Aufschüttung terrassenförmig abgeböschet werden.

Da die Aufschüttung wirklich nur auf den Bereich der Terrasse beschränkt ist, terrassenförmig abgeböschet wird und daher an den Grundstücksgrenzen keine Geländeänderung vorgenommen wird, geht die einhellige Meinung im Gremium dahin, dass der Befreiung zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken 469/8 und 468/50 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Ackerlänge wird unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplanes bzgl. Aufschüttungen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.4.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelcarports und 2
Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der
Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße**

Sachvortrag:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.05.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben bereits erteilt.

Das Landratsamt verlangt nun vom Bauherrn noch bestimmte Formalien nachzureichen.

Insbesondere wird der Nachweis verlangt, dass die beiden mittleren Stellplätze wirklich nutzbar sind.

Im nachgereichten Plan sind die ausgewiesenen Stellplätze nun bemaßt. Daraus geht hervor, dass die Stellplätze den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Als

Fahrgasse bleiben 3 m. Wenn man davon ausgeht, dass einmaliges Rangieren zumutbar ist, ist die Nutzung der Stellplätze als möglich anzusehen.

Zudem müsste noch die Befreiung zur Firstrichtung, die im Bebauungsplan Münchaurach Nord II festgelegt ist, durch die Gemeinde erteilt werden. Dieser kann zugestimmt werden, da bei den umliegenden Häusern diesbzgl. Befreiungen schon erteilt wurden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelcarports und 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 446/34 und 446/10 der Gemarkung Münchaurach, Nähe Lange Straße unter der weiteren Befreiung (zu den bereits im Beschluss vom 11.05.2020 erteilten Befreiungen) zur Firstrichtung wird erteilt. Die Stellplätze sind nach den nachgereichten Plänen zufolge nutzbar.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.5.:Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 162/0 der Gemarkung
Falkendorf, Vogelherdstraße 3**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Bauherr möchte die bestehende Hecke um sein Grundstück herum entfernen und durch einen Zaun (Doppelstabmatten- oder ein Maschendrahtzaun in Grün) mit einer Höhe von 1,50 m ersetzen. Zukünftig soll der Zaun mit einer neuen Hecke hinterpflanzt werden.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, ist die Errichtung dieses Zaunes baugenehmigungspflichtig. Die Errichtung ist aber voraussichtlich genehmigungsfähig, da es sich um Erhaltungsmaßnahmen einer bestehenden Bebauung handelt. Öffentliche Belange werden durch die Errichtung des Zaunes nicht beeinträchtigt.

Von den Mitgliedern des Ausschusses kommen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 162/0 der Gemarkung Falkendorf, Vogelherdstraße 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.6.:Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr.
468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge III", 1. Änderung.

Der Bauherr möchte außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ein Gartenhaus errichten.

Dieses ist mit einer Größe von ca. 72 m³ gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO genehmigungsfrei.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gartenhauses mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Ackerlänge III", 1. Änderung. Nach Nr. III A) Nr. 7 und 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der auch Gartenhäuser umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, wenn sie die Größe von 6 m² überschreiten und einen Mindestabstand von 1 H (Höhe) nicht einhalten.

Der Bauherr möchte im nördlichen Bereich des Grundstückes ein Gartenhaus mit ca. 27 m² Grundfläche und einer Höhe von im Mittel 2,65 m errichten, das in der Ausführung an das bestehende Haupthaus angelehnt ist. Da die Baugrenzen recht eng gefasst sind, wird das Gartenhaus außerhalb der Baugrenzen liegen. Der Bauherr führt an, dass das Gartenhaus an dieser Stelle am sinnvollsten zu verwirklichen ist.

Es wird kurz thematisiert, dass das Gartenhaus sehr groß sei. Da es aber von der Größe her genehmigungsfrei ist, sich an die Architektur des Haupthauses anlehnt und zudem 3 m ins Grundstück gerückt wird, kann der Befreiung zugestimmt werden.

Um das Gelände des Grundstückes abzufangen, möchte der Bauherr zudem an der östlichen Grenze eine Stützmauer aus L-Steinen errichten. Im vorderen Bereich (Süden) wird eine Höhe von 1,50 m erreicht, die nach Norden bis zu

einer Höhe von 0,8 m abfällt. Diese 0,8 m hohen L-Steine sollen an der Nordgrenze zur Abstützung weitergeführt werden.

Stützmauern sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO mit einer Höhe bis zu 2m verfahrensfrei. Allerdings wurde im Bebauungsplan "Ackerlänge III", 1.Änderung in den textlichen Festsetzungen unter A Nr. 14 festgelegt, dass Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von 0,5 m zulässig sind. Am direkten Übergang zur freien Landschaft sind keine Stützmauern zugelassen.

Die Nachbarn wurden durch den Bauherrn beteiligt und haben den Vorhaben zugestimmt.

In früheren Fällen wurden Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m (Stützmauer + Sockel Zaun) als grundsätzlich bebauungsplankonform angesehen. Die gewünschte höhere Stützmauer bedarf einer Befreiung.

Im Bereich zur freien Landschaft wurden in einem ähnlichen Fall 0,80 m hohe Stützmauern aus Naturstein zugelassen.

Da an der östlichen Grundstücksgrenze die bestehende Grenzgarage bereits auf einer ca. 1,50 m hohen Stützmauer steht, diese dann nach Norden hin abfallend fortgeführt wird und das Gelände jedenfalls zum Nachbargrundstück abgefangen werden muss, geht die Meinung im Ausschuss dahin, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Die Mitglieder des Gremiums sind sich weiterhin einig, dass die Stützmauer im Norden, wie in einem früheren Fall auch schon angeordnet, aus Natursteinen gefertigt werden muss.

Beschluss:

Der Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/21 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 43 außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

Der Errichtung einer Stützmauer aus L-Steinen an der östlichen Grundstücksgrenze in Höhe von maximal 1,50 m im Süden nach Norden hin abfallend auf 0,8 m wird zugestimmt.

Der Errichtung einer Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze in Höhe von 0,8m wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Stützmauer aus Natursteinen hergestellt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3.7.:Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/33 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 9

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Röthenäcker I".

Die Bauherren möchten einen zweigeschossigen Wintergartenanbau errichten, der im 2. Geschoss aus Glas mit einem Pultdach (Dachneigung 10°) geplant ist.

Wegen der baulichen Gegebenheiten kann die vorgeschriebene Dachneigung (18° - 28°), Dacheindeckung (Flachdachpfannen) und Dachform (Sattel- bzw. Walmdach) nicht eingehalten werden bzw. sind diese Vorgaben nicht sinnvoll umzusetzen.

Das Vorhaben liegt versteckt im schon länger bestehenden Baugebiet. Zudem ist der Anbau dem Haupthaus untergeordnet, so dass von den Mitgliedern des Gremiums keine Einwände gegen das Vorhaben kommen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209/33 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 9 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachneigung, -form und -eindeckung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.8.:Antrag auf Baugenehmigung;
Dachgeschoss-Ausbau mit Gaubenerrichtung und Balkonanbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12**

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre

Ausführung oder ihre Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr plant am bestehenden Wohngebäude das Dachgeschoss mittels Gauben auszubauen und einen Balkon zu errichten.

Da es sich um eine bereits bestehende Bebauung handelt, in der für den Sohn der Familie eine Wohnung ausgebaut werden soll, ist keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ersichtlich. Ebenso ist das Grundstück nebst Gebäude bereits erschlossen.

Im Gremium werden keine Bedenken gegen das Vorhaben laut.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschoss-Ausbau mit Gaubenerrichtung und Balkonanbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 488 der Gemarkung Münchaurach, Lenkershof 12 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.