

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 29.02.2016 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.05 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend:

2. BGM Peter Jordan
GRM Armin Stadie
GRM Frank Jordan
GRM Thomas Schuh
GRM Thomas Fuchs
GRM Richard Schnappauf

Es fehlen entschuldigt:

3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Richard Schnappauf

GRM Siegfried Wagner (beruflich verhindert)
vertreten durch GRM Thomas Fuchs

Unentschuldigt:

./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.01.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 18.01.2016 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.01.2016

Der Punkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines unbeheizten Nebenraumes an eine bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4, Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge III“.

Die Bauherren haben an der östlichen Grundstücksgrenze bereits einen Nebenraum an die Garage angebaut. Da dieser eine mittlere Höhe von 4,15 m an der Grundstücksgrenze aufweist, ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich.

Da der Nachbar bereit ist, die nicht eingehaltenen Abstandsflächen auf sein Grundstück zu übernehmen, sieht der Bau- und Umweltausschuss kein Hindernis das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau des Nebenraumes zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines unbeheizten Nebenraumes an eine bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/4, Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 62 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 442/3, Gemarkung Münchaurach, Nähe Königstraße

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Es soll ein Wohnhaus mit sechs relativ kleinen Wohneinheiten erstellt werden.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 12 Stellplätze sollen zur Hälfte auf dem zu bebauenden Grundstück erstellt werden. Drei weitere sollen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83/4, Schulstr. 6, zwei auf Fl.-Nr. 85/2, Nähe Kellergasse und ein Stellplatz auf Fl.-Nr. 95, Königstr. 24 errichtet werden.

Da die Hälfte der erforderlichen Stellplätze auf anderen Grundstücken errichtet werden sollen, geht die einhellige Meinung dahin, dass der Bauherr diese Stellplätze dinglich durch einen entsprechenden Grundbucheintrag sichern soll.

Kritisch wird die Zufahrt zu dem zu bebauenden Grundstück gesehen. Der Bauherr wollte, um eine bessere Zufahrt zu haben, ein Teilstück des vorgelagerten gemeindlichen Grundstücks Fl.-Nr. 96 erwerben. Bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.09.2011 und am 16.03.2015 wurde dieser Antrag abgelehnt, vielmehr wurde eine Zufahrt von der Königsstraße über die Fl.-Nr. 95 empfohlen. Eine Duldung zum Überfahren der Fl.-Nr. 96, Gemarkung Münchaurach an der westlichen Grenze wurde ausgesprochen. Um eine Zufahrt zum zu bebauenden Grundstück dauerhaft zu ermöglichen, soll eine Grunddienstbarkeit für den Bauherrn auf dem gemeindlichen Grundstück eingetragen werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 442/3, Gemarkung Münchaurach, Nähe Königstraße wird unter der Maßgabe erteilt, dass die auf den Grundstücken Fl.-Nr. 83/4, Schulstr. 6, auf Fl.-Nr. 85/2, Nähe Kellergasse und auf Fl.-Nr. 95, Königstr. 24 zu errichtenden Stellplätze dinglich gesichert werden.

Zur Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 442/3, Gemarkung Münchaurach, Nähe Königstraße soll eine entsprechende Grunddienstbarkeit für den Bauherrn auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 96, Gemarkung Münchaurach eingetragen werden. Die Kosten hierfür sind vom Berechtigten zu tragen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195 der Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 13

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker III“.

Das Vorhaben wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.10.2015 als formlose Bauvoranfrage behandelt.

Das Einvernehmen der Gemeinde wurde unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Bebauung auf Straßenniveau erfolgt und die maximale Firsthöhe auf 7,50 m begrenzt wird. Die Befreiungen zur Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse wurden in Aussicht gestellt, da das Haus sich von Art und Stil in die Bebauung der Flurstraße einfügen würde.

Nach den vorgelegten Unterlagen soll das Wohnhaus eine Dachneigung von 20° erhalten. Gemäß Bebauungsplan ist eine Neigung von mindestens 45° vorgeschrieben. Des Weiteren soll das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, zulässig ist ein Vollgeschoss.

Zur Verwirklichung des Vorhabens sind Befreiungen zur Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse nötig.

Da die nun eingereichten Pläne der ursprünglichen Planung entsprechen und die Vorgabe der Firsthöhe von 7,50 m eingehalten wird, geht die einhellige Meinung des Bau- und Umweltausschusses dahin, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Befreiung zu Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195 der Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 13 und zur Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (20° statt mindestens 45°) und Geschoszahl (2 statt 1 Vollgeschoss) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2/4 der Gemarkung Unterreichenbach, In Unterreichenbach

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Es soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage als KfW Niedrigenergiehaus auf Sonnenhausbasis mit Pultdach errichtet werden. Auf der Südseite sollen Solarkollektoren mit mindestens 30 qm Fläche in einem Winkel von ca. 65 Grad angebracht werden. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück 2/8, Gemarkung Unterreichenbach.

Es wird positiv gesehen, dass durch dieses Vorhaben eine Baulücke geschlossen wird. Es werden keine Anhaltspunkte gesehen, dass sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen würde. Zudem ist die Erschließung gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2/4 der Gemarkung Unterreichenbach, In Unterreichenbach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung

Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2/5 der Gemarkung Unterreichenbach, In Unterreichenbach

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Es soll ein Zweifamilienhaus als KfW Niedrigenergiehaus auf Sonnenhausbasis mit Pultdach errichtet werden. Auf der Südseite sollen Solarkollektoren mit mindestens 30 qm Fläche in einem Winkel von ca. 65 Grad angebracht werden.

Auch hier wird es positiv gesehen, dass durch dieses Vorhaben eine Baulücke geschlossen wird. Auch werden keine Anhaltspunkte gesehen, dass sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen würde.

Allerdings sind in der Planung nur zwei Stellplätze vorgesehen. Gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde sind aber pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2/4 der Gemarkung Unterreichenbach, In Unterreichenbach wird unter der Maßgabe erteilt, dass auf dem Grundstück noch zwei weitere Stellplätze ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.6

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 40 und 38

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenacker III“.

Das Vorhaben wurde bereits am 08.06.2015 in der Bauausschusssitzung als formlose Bauvoranfrage behandelt.

Im Beschluss wurde die Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachneigung (28° statt 48° + 3°) und der Höhe des Kniestocks (1,50 m statt 0,40 m) in Aussicht gestellt.

Die nun eingereichten Planunterlagen orientieren sich an diesem Beschluss, wobei der Kniestock auf 1,55 m erhöht wurde.

Da das Haus auf zwei Grundstücken errichtet wird und durch die beantragten Befreiungen keine städtebaulichen Beeinträchtigungen oder Benachteiligungen von Nachbarn zu erwarten sind, wird dem Antrag in der beantragten Form positiv gegenüber gestanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 40 und 38 unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (28° statt 48° + 3°) und der Höhe des Kniestocks (1,55 m statt 0,40 m) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.7

Formlose Voranfrage

Anfrage auf Aufstellung eines Flächennutzungs- und Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485 der Gemarkung Falkendorf, Reitacker

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, gem. § 35 BauGB.

Die Bauherren beabsichtigen, das Grundstück mit vier Doppelhäusern zu bebauen.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, müsste der geltende Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan für dieses Projekt erstellt werden.

Die Bauherren würden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages für die Überplanung und Erschließung des Grundstückes aufkommen. Eventuelle Ausgleichsflächen könnten grundsätzlich von den Eigentümern des Grundstücks bereitgestellt werden.

Die Bauherren wollen im Rahmen ihrer Anfrage geklärt haben, ob das Einvernehmen der Gemeinde in Aussicht gestellt wird.

Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Gemeinde in diesem Bereich eine Bebauung zulassen will, insbesondere, da es sich um ein relativ steiles Hanggrundstück handelt.

Zudem müsste die Erschließung über den relativ schmalen Dörfleser Weg erfolgen. Dies sollte jedoch bei einer weiteren Bebauung mit vier Doppelhäusern noch verkraftbar sein.

Man sollte sich in Anbetracht dessen jedoch überlegen, den Dörfleser Weg zu verbreitern und einen Gehweg anzulegen.

Die einhellige Meinung geht dahin, dass grundsätzlich eine Bebauung an dieser Stelle denkbar wäre. Da aber angedacht ist, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch den gesamten Bereich des Dörfleser Weges neu zu überplanen, wird die Anfrage bis dahin zurückgestellt.

Beschluss:

Die Anfrage auf Aufstellung eines Flächennutzungs- und Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485 der Gemarkung Falkendorf, Reitacker wird zurückgestellt und im Rahmen der Überlegungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Prüfung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.8

Formlose Bauvoranfrage

Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/2 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner-Str. 4

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Nord II“.

Die Bauherrin beabsichtigt im Anschluss an das bestehende Wohnhaus einen Anbau mit Flachdach zu errichten. Flachdächer sind bei erdgeschossigen Anbauten zulässig. Evtl. problematisch könnte sein, ob es sich wirklich noch um einen Anbau handelt oder nicht schon um ein eigenständiges Wohnhaus. Es würde jedenfalls eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen notwendig sein.

Im selben Straßenzug wurde letztes Jahr bei einem ursprünglich mit Flachdach geplantem Anbau ein Dach gefordert. Die Mitglieder des Ausschusses sind der Meinung, dass schon allein aus Gründen der Gleichbehandlung daher ein Dachaufbau gefordert werden sollte. Bezüglich der Befreiung von den Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434/2 der Gemarkung Münchaurach, Kärntner-Str. 4 unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass der Anbau mit einem Dach, das sich der Nachbarbebauung anpasst, zu versehen ist.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.9

Formlose Bauvoranfrage

Erweiterung eines Wohnhauses mit Errichtung von Gauben und Balkonerweiterung mit Treppe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/9 der Gemarkung Münchaurach, Margeritenstr. 7

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Münchaurach Süd“.

Die Bauherren beabsichtigen das bestehende Wohnhaus mittels Gauben und einer Balkonerweiterung zu ergänzen. Aufgrund des Bebauungsplanes sind nur Gauben in einer Größe von 1,50 m auf 1,20 m erlaubt. Ebenso ergibt sich durch die Größe der geplanten Gaube nach Süden hin, statt des

vorgeschriebenen 0,30 m hohen ein erhöhter Kniestock, um die Gaube, die auch über den ursprünglichen Baukörper vorgezogen wird, als Kinderzimmer nutzen zu können.

Es wird festgestellt, dass die Gaube Richtung Süden, doch sehr wuchtig ist. Allerdings wird auch konstatiert, dass trotz ihrer Größe die Proportionen passen und sie sich gut einfügt. Gegen die weitere Gaube an der Nordseite und den Balkonanbau bestehen keine Bedenken. Weiterhin sollten in jedem Fall die Nachbarn entsprechend beteiligt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Wohnhauses mit Errichtung von Gauben und Balkonerweiterung mit Treppe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/9 der Gemarkung Münchaurach, Margeritenstr. 7 unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Gaubengröße wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Nachbarn entsprechend zu beteiligen sind.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.10

Antrag auf Baugenehmigung

Neubau von zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16 , Abänderung der Tektur

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker“.

Bereits in der Sitzung vom 19.10.2015 wurde die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück im Rahmen eines Bauantrages behandelt, da die mittlere Wandhöhe von drei Metern nicht eingehalten wurde. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde nur mit Auflagen erteilt.

Die Bauherren reichen nun nochmals veränderte Pläne ein.

Die an sich genehmigungsfreie Doppelgarage wird nunmehr an die westliche Grenze des Grundstücks gerückt und befindet sich außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Garage für das Wohnmobil wird an der nördlichen Grundstücksgrenze positioniert, deren mittlere Wandhöhe von 3,00 m nun nicht mehr überschritten wird.

Gegen diese Planung bestehen bei den Ausschussmitgliedern keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16 unter Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Im Rahmen des TOP 3.6 fragte GRM Stadie, ob sich der Bauherr nunmehr bereit erklärt habe, einen Streifen seiner Grundstücke Fl.-Nrn. 198 und 198/73 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 40 und 38 an die Gemeinde zum Bau eines Weges zu verkaufen. BGM Schumann erklärte, er hätte den Eigentümer darauf angesprochen. Dieser hätte sich aber noch nicht abschließend geäußert.

v.g.u.