

Öffentliche Bauausschusssitzung vom 26. April 2021

Auszugsweise Veröffentlichung der Niederschrift

*Hinweis: Die Namen von Bauausschussmitgliedern werden bei der Wiedergabe von Wortbeiträgen aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Außerdem werden datenschutzrechtlich zwingende Schwärzungen vorgenommen (Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2018)*

1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.03.2021

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.03.2021 wurde den Gemeinderäten mit den Sitzungsunterlagen zugestellt.

Beschluss:

Der Niederschrift vom 22.03.2021 wird ohne Einwände zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

GR . . . ab Top 2 anwesend.

2 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Doppelhauses, Fl.Nr. 1260, Gemarkung Hilgertshausen

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1260 der Gemarkung Hilgertshausen soll das bestehende Haus abgebrochen werden und durch ein Doppelhaus ersetzt werden.

Folgende Daten bezüglich des geplanten Doppelhauses kann dem Antrag entnommen werden:

- Bauweise E+I
- 7 m x 10 m Grundriss pro Doppelhaushälfte

Das Baugrundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Es handelt sich hierbei um den zweiten Vorbescheid.

Der erste Vorbescheid wurde schon vor einiger Zeit zurückgenommen, aufgrund einer erneuten Planung. Die aktuell geplante Bebauung wird deutlich reduziert.

In der Bauausschusssitzung vom 12. August 2019 wurde das gemeindliche Einvernehmen für den Vorbescheid „Errichtung eines Wohn- und Doppelhauses“ nicht erteilt.

Folgende Fragen werden zum neuen Antrag auf Vorbescheid gestellt:

Ist eine Bebauung mit folgenden Kriterien möglich?

- Baukörper sowie
- Lage + Abmessungen lt. Zeichnung 1/1000 + 1/200
- Dachform: Als Satteldach; Walm- oder Pultdach
- E+I unter Einhaltung der Abstandsflächen

GR . . . weist auf die Engstelle Richtung Hirschenhausen hin. Hier sollten, unabhängig vom Bauantrag Verhandlungen über eine Grundabtretung geführt werden.

GR . . . weist darauf hin, dass bei einer Teilung des Grundstücks die westlich dargestellten Stellplätze nur über ein Geh- und Fahrrecht zu erreichen sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der gestellten Frage samt Kriterien wird erteilt. Als Dachform sollte jedoch Satteldach Firstrichtung West- Ost gewählt werden. Einer Pult- oder Flachdachlösung wird nicht zugestimmt. Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Die Stellplätze an der nordwestlichen Grundstücksecke können wie dargestellt so nicht über die St 2337 angefahren werden. Bei einer Grundstücksteilung ist deshalb ein Fahrrecht über das östliche Grundstück erforderlich.

Hinweise:

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung zu beachten. Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

3 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1662/4, Gemarkung Oberdorf

Sachverhalt:

Auf der Fl.Nr. 1662/4 der Gemarkung Oberdorf soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Wohnhaus ist mit einem Grundriss von ca. 12 m x 9 m geplant.

Weitere Informationen (z. B. Dachneigung, Bauweise, Wohnfläche, usw...) sind aus dem Antrag auf Vorbescheid nicht zu entnehmen.

Ein Teil von Niederdorf wurde mit der Aufhebung der Außenbereichssatzung Niederdorf und Ergänzungssatzung Niederdorf vom 23. April 2018 zum Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Am 18. Mai 2018 wurde die Einbeziehungssatzung Niederdorf rechtskräftig.

Das Grundstück Fl.Nr. 1662/4 der Gemarkung Oberdorf liegt nicht im Bereich der Einbeziehungssatzung Niederdorf und liegt daher nach Auffassung der Verwaltung im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das geplante Einfamilienhaus dient nach Kenntnis der Gemeinde keinem landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB und aus diesem Grund ist das Vorhaben nicht privilegiert. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist schon aus diesem Grund unzulässig.

GR . . . spricht die Möglichkeit einer Ortsabrundungssatzung an.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus den von der Verwaltung dargelegten Gründen nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

4 Antrag auf Baugenehmigung: Anbau einer Terrassenüberdachung an eine bestehende Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 275/69, Gemarkung Hilgertshausen

Sachverhalt:

An die bestehende Doppelhaushälfte auf der Fl.Nr. 275/69 der Gemarkung Hilgertshausen soll eine Terrassenüberdachung angebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung des BPL Nr. 14 Haselnuss“.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigelegt.
Die Begründung lautet wie folgt:

Es soll auf dem oben genannten Grundstück eine Überdachung aus Alu und Glas entstehen, um die Terrasse auch bei schlechtem Wetter nutzen zu können.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei.

Geplant ist die Terrassenüberdachung mit einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 4 m. Die Gesamtfläche der Terrasse beträgt 24 m².

Das Bauvorhaben ist nicht verfahrensfrei, da die Tiefe um 1 m überschritten wird.

Aus diesem Grund ist das Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen das geplante Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

5 Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an ein bestehendes Zweifamilienhaus zur Wohnraumerweiterung, Fl.Nr. 686/4, Gemarkung Tandern

Sachverhalt:

Auf der Fl.Nr. 686/4 der Gemarkung Tandern soll das bestehende Zweifamilienhaus zur Wohnraumerweiterung angebaut werden.

Der Bestand hat einen Grundriss von 10,50 m x 13,50 m.

Der Anbau ist mit einem Grundriss von ca. 7,50 m x 8,70 m geplant.

Die Dachneigung des geplanten Anbaus beträgt 26°.

Die Bauweise ist E + I.

Die Gesamtwohnfläche des Bestandes samt Anbau beträgt 309 m².

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde soll prüfen, ob das Bestandsgebäude im nordöstlichen Grundstück mit der Errichtung des Anbaus abzubrechen ist, da möglicherweise die Abstandsflächen untereinander nicht eingehalten werden.

Bis zur Bezugsfertigkeit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde mindestens drei weitere Stellplätze zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Laut Stellplatznachweis sind insgesamt sieben Stellplätze geplant.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den vorhandenen Oberflächenkanal einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

6 Mitteilungen und Anfragen

GR . . . erkundigt sich nach dem Stand der Außenbereichssatzung Weitenwinterried. Die Verwaltung wird in einer der nächsten Sitzungen einen ersten Entwurf vorlegen.

Es liegen keine weiteren Anfragen oder Mitteilungen vor.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.