

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 1. Juli 2014
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 20:00

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Keil, Max

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für StR Thomas Salcher

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Salcher, Thomas

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hügelstr. 23
- TOP 3 Bauantrag wegen Anbau an das bestehende Reihenhaus, energetischer Sanierung des Daches und Einbau einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück FINr. 562/8 an der Lilienstr. 13 a
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3/1 an der Alten Bergstr. 1
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1770/36 an der Friedenstr. 43 b
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau einer Mehrzweckhalle und einer Mistlege, Überdachung vorhandener Roundpen und vorhandener Paddockanlage sowie Rückwand, Neuanlage Longierzirkel, Bewegungsviereck, Parkplatz und Lagerplatz sowie Aufstellung temporärer Hütten, Quarantäne- und Gastboxen auf den Grundstücken FINrn. 1090, 1087 und 1097 am Schrammelweg
- TOP 7 Bauantrag wegen Teilabbruch und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 490 an der Mooslängstr. 32
- TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Gewerbegebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 522/6 an der Lindberghstr. 13
- TOP 9 Bauantrag wegen Neubau einer Lagerhalle und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1721/79 an der Benzstr. 5
- TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubebauung mit drei Reihenhäusern und drei Doppelhäusern auf den Grundstücken FINrn. 1754/2 und 1754/19 an der Lagerstr. 96 und 98
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Eingangsüberdachung und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 585/29 an der Egenhoferstr. 51
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Aufstellung einer Fertiggarage auf dem Grundstück FINr. 1722 gegenüber Aubinger Weg 35
- TOP 14 Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 15.05.2014 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hügelstr. 23

Der Vorsitzende erklärte eingangs das Bauvorhaben näher. Beantragt werde ein Mehrfamilienhaus mit 6 Garagen, 4 Carports (teilweise zweigeschossig) und einem Stellplatz mit Zufahrt sowohl von der Hügel- als auch von der Augsburgsburger Straße. Ein Teil der bestehenden Gebäude werde abgerissen und die dabei entstehende Lücke mit dem Neubau fast komplett geschlossen. So entstehe bei einer geplanten Grundfläche von 252 m² (ohne Garagen) eine GRZ von 0,36. Einschließlich der neuen Garagengebäude ergebe ich eine GRZ von 0,43; rechne man die Zufahrten mit, liege die GRZ bei 0,57. Die GFZ habe ein Maß von 0,44. Der Vorsitzende teilte mit, dass das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche zu massiv sei; das Bauvorhaben füge sich nicht ein. In der Umgebung sei vergleichsweise eine GRZ von max. 0,30 (ohne Garagen) vorhanden. Äußerst problematisch sei auch die Riegelwirkung, die durch den Neubau entstehe; die Gebäudelänge auf dem Baugrundstück betrage insgesamt 47 m. Es sei somit eine grundlegende Überarbeitung und Reduzierung der Planung erforderlich. Bezüglich der beantragten Höhe erklärte er, dass eine Firsthöhe von 12,09 m über der Hügelstraße und 10,47 m über der Augsburgsburger Straße geplant sei. In diesem engen Bereich der Hügelstraße seien bis auf die Gebäude auf dem Baugrundstück nur Gebäude mit E+D vorhanden. Im weiteren Verlauf der Hügelstraße würden aber entsprechende Firsthöhen vorliegen.

Der Vorsitzende erklärte eingangs das Bauvorhaben näher. Beantragt werde ein Mehrfamilienhaus mit 6 Garagen, 4 Carports (teilweise zweigeschossig) und einem Stellplatz mit Zufahrt sowohl von der Hügel- als auch von der Augsburgsburger Straße. Ein Teil der bestehenden Gebäude werde abgerissen und die dabei entstehende Lücke mit dem Neubau fast komplett geschlossen. So entstehe bei einer geplanten Grundfläche von 252 m² (ohne Garagen) eine GRZ von 0,36. Einschließlich der neuen Garagengebäude ergebe ich eine GRZ von 0,43; rechne man die Zufahrten mit liege die GRZ bei 0,57. Die GFZ habe ein Maß von 0,44. Der Vorsitzende teilte mit, dass das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche zu massiv sei; das Bauvorhaben füge sich nicht ein. In der Umgebung sei vergleichsweise eine GRZ von max. 0,30 (ohne Garagen) vorhanden. Äußerst problematisch sei auch die Riegelwirkung, die durch den Neubau entstehe; die Gebäudelänge auf dem Baugrundstück betrage insgesamt 47 m. Es sei somit eine grundlegende Überarbeitung und Reduzierung der Planung erforderlich. Bezüglich der beantragten Höhe erklärte er, dass eine Firsthöhe von 12,09 m über der Hügelstraße und 10,47 m über der Augsburgsburger Straße geplant sei. In diesem engen Bereich der Hügelstraße seien bis auf die Gebäude auf dem Baugrundstück nur Gebäude mit E+D vorhanden. Im weiteren Verlauf der Hügelstraße würden aber entsprechende Firsthöhen vorliegen.

Auf Frage von StRin Eger wies der Vorsitzende darauf hin, dass die Abstandsflächen zwischen dem beantragten Hauptgebäude und dem bestehenden westlichen zweigeschossigen Nebengebäude nicht eingehalten werden würden.

StR Keil fasste zusammen, dass die hohe Baudichte nur dadurch entstehe, dass ein Großteil des Bestandes erhalten werden solle. Er verwies bezüglich des Neubaus auf vergleichbare Bauten in der Hügelstraße. Er brachte die Überlegung ein, ob eine vertragliche Lösung zum späteren Abbruch des Alt-

bestandes angestrebt werden könne. Der Vorsitzende schloss dies aus, sowohl wegen der Dauer als auch der mangelnden Durchsetzungsmöglichkeiten.

StR Pürkner ging nochmals auf die Riegelwirkung ein, die die Verwaltung im Sachvortrag bereits zutreffend angesprochen habe. Dieser Riegelbau werde auch durch die anschließende Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück noch verstärkt, was städtebaulich nicht verträglich sei. Außerdem werde die Durchlüftung gestört. Er sprach sich für die Ablehnung aus und regte außerdem an, bei der erforderlichen Umplanung den Hauptbau in zwei Einheiten aufzulösen, um so eine Riegelwirkung zu verhindern. StR Keil erinnerte an die vor Jahren durchgeführte Dorferneuerung. Der Grundsatz sei gewesen, das Dorfgebiet mit den landwirtschaftlichen Gebäuden und dem Hofcharakter zu erhalten. Es sei keine Frage, dass die Planung überdimensioniert sei, jedoch spreche er sich für einen klaren Baukörper aus, statt das Gebäude in zwei kleinere Gebäude aufzulösen. Er empfehle, den Altbestand abzureißen.

Der Vorsitzende verwies außerdem auf die Möglichkeit einer Bebauungsplanaufstellung, falls sich keine Lösung finden lasse.

StR Wuschig führte aus, dass sich der Neubau nach der Rechtslage einfügen müsse. Auch im Hinblick auf die Zukunft müsse man eine schrittweise Verdichtung verhindern und lehnte das Bauvorhaben in der Größe ab.

Nachdem sich im Laufe der Diskussion ein eindeutiges Votum gegen den Bauantrag herausstellte, stellte der Vorsitzende den Vorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Anschluss an die Beschlussfassung erklärte der Bauherr, dass in Puchheim-Ort viel größere Bebauungen vorhanden seien. Er sagte außerdem, dass das Bauvorhaben Abstandsflächen und Höhen einhalten würde. Der Vorsitzende ging nochmals darauf ein, dass die überbaute Fläche und die Riegelbebauung in diesem Bereich der Hügelstraße das Problem darstellen würden, weshalb die Planung grundlegend überarbeitet werden müsse.

TOP 3 Bauantrag wegen Anbau an das bestehende Reihenhaus, energetischer Sanierung des Daches und Einbau einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück FINr. 562/8 an der Lilienstr. 13 a

Der Vorsitzende verwies auf einen Beschluss des Bauausschusses vom 04.06.2013, mit dem man einem Anbau einschl. einer Befreiung vom Baulinienplan Nr. 92 grundsätzlich zugestimmt habe. Im Vergleich zur Vorbescheidsplanung sehe der Bauantrag nun einen etwas vergrößerten Anbau vor, der sich aber noch in die Umgebung einfüge. Das beantragte Nutzungsmaß (GRZ 0,26; GFZ 0,50) sei auf dem Nachbargrundstück FINr. 562/3 vorhanden. Er wies darauf hin, dass für den Anbau eine Abweichung von der Abstandsfläche erforderlich sei, da es sich um eine zweigeschossige Grenzbebauung handle. Die Nachbarunterschriften seien bisher nicht vorgelegt worden, es liege sogar ein Nachbareinwand vor. Die Entscheidung zur Abweichung von der Abstandsfläche treffe aber das Landratsamt, wobei es die nachbarlichen Belange zu würdigen habe. Der Bauantrag sehe außerdem einen Ausbau des Dachgeschosses mit der Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels vor. Für die Dachgaube werde zusätzlich eine Befreiung von der Dachgaubensatzung beantragt, da diese eine Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 32° voraussetze. Ausnahmsweise könne man auch Dachgauben ab

einer Dachneigung von 30° zulassen, soweit diese gestalterisch verträglich seien. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite, was hier nicht der Fall sei. Das bestehende Reiheneckhaus habe eine Dachneigung von 30°, so dass eine Ausnahme erforderlich sei. Als Begründung gebe der Antragsteller eine verbesserte Wohnqualität an. Der Vorsitzende teilte außerdem mit, dass 2007 auf dem direkten Nachbargrundstück Lilienstr. 13 b eine Dachgaube bei gleicher Dachneigung genehmigt worden sei, weshalb auch hier die Erteilung der Befreiung vorgeschlagen werde. StRin Winberger fragte nach, ob die Gaube auf dem Nachbargrundstück ähnlich groß sei. Der Vorsitzende antwortete, dass diese eine vergleichbare Größe aufweise und auch mehr als die Hälfte der Dachhöhe einnehme. Die Dachgaube sei aber nach der alten Dachgaubensatzung genehmigt worden, in der keine Regelung zur Höhe der Gaube enthalten gewesen sei.

Mehrere Nachbarn des Baugrundstückes meldeten sich zu Wort und erklärten, dass die beantragte Größe der Gaube nicht in die Umgebung passe. Der Vorsitzende stellte klar, dass es hier nicht um den Zwerchgiebel auf der Gartenseite gehe, sondern um die Dachgaube auf der Hauseingangsseite. Die Dachgaubensatzung gelte nicht für Zwerchgiebel, so dass die Stadt planungsrechtlich keine Möglichkeit für eine Ablehnung habe.

StR Wuschig erklärte, dass er sich in der damaligen Bauausschusssitzung gegen den Anbau ausgesprochen habe und stattdessen zur Wohnraumerweiterung einen Dachgeschossausbau empfohlen habe. Dass nun beides beantragt werde, hielt er für überzogen.

StR Pürkner vertrat auch die Meinung, dass der Zwerchgiebel im Verhältnis zum Baukörper völlig überdimensioniert sei. Der Vorsitzende erklärte, dass der Zwerchgiebel nicht Gegenstand des Befreiungsantrages sei. Die Frage von StR Pürkner, ob die Dachgaube auf dem Nachbargrundstück genehmigt sei, bejahte der Vorsitzende. Nach weiteren Wortmeldungen einiger Nachbarn, die sich gegen den Anbau aussprachen und insbesondere auf die Stellplatzsituation hinwiesen, teilte der Vorsitzende nochmals mit, dass dem Anbau bereits in einer früheren Bauausschusssitzung zugestimmt worden sei. Die geringfügige Vergrößerung füge sich ein, so dass dem Anbau zugestimmt werden müsse.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an das bestehende Reihenhauses, energetische Sanierung des Daches und Einbau einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Baulinienplan Nr. 92 (Baugrenze) und Ausnahme von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Anschließend erklärte der Vorsitzende auf Frage einer Nachbarin, dass der Stellplatznachweis ausreichend sei. Beantragt werde statt der Garage ein Stellplatz, der laut Plan eine ausreichende Länge aufweise. Dieser werde teilweise in den Anbau integriert.

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3/1 an der Alten Bergstr. 1

Der Vorsitzende teilte mit, dass nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in fast gleicher Größe vorgesehen sei. Der GRZ von 0,18 und GFZ von 0,36 könne zugestimmt werden. Auf dem Baugrundstück sei zuletzt gemäß Bauausschussbeschluss ein Einfamilienhaus nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) genehmigt worden. Das Bauvor-

haben sei ebenfalls nicht privilegiert und könne deshalb auch nur als sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert sei. Der Flächennutzungsplan stehe nicht entgegen und eine Splittersiedlung sei nicht zu befürchten.

Bezüglich der geplanten Firsthöhe von 10,20 m teilte der Vorsitzende aber mit, dass Bestandsgebäude nur 8,9 m aufweisen würde. Das Gebäude an der Alten Bergstr. 1 a am Ortsrand sei ca. 8,7 m hoch und das neue Einfamilienhaus mit einer Höhe von 8,5 m genehmigt. Da bei der Beurteilung nach § 35 BauGB auch das Ortsbild beachtet werden müsse, werde vorgeschlagen, am Ortsrand nur eine Höhe bis max. 8,9 m (gem. Bestandsgebäude) zuzulassen.

Zur Garagen- und Stellplatzanordnung führte der Vorsitzende aus, dass den 6 Stellplätzen direkt an der Straße aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden könne. Diesbezüglich habe bereits ein Gespräch mit dem Bauherrn stattgefunden. Er sei einverstanden, die westlichen 2 Stellplätze zu drehen und über die Garagenzufahrt anzufahren sowie die Garage und die 2 Stellplätze von der Alten Bergstraße abzurücken.

Zu Beginn der Beratung begründete der Bauherr die beantragte Firsthöhe nochmals näher. Zwischen den Firsthöhen des Bestandsgebäudes und der neuen Planung liege nur ein Unterschied von 1,30 m. Da heute mehr Geschosshöhe erforderlich sei, könne die Verkleinerung der Firsthöhe nur durch eine Reduzierung der Dachneigung erfolgen; dann könne aber das Dachgeschoss nicht mehr sinnvoll ausgebaut werden. Außerdem sei aufgrund des hohen Grundwassers jeder Zentimeter an Höhe wichtig, weshalb er ausdrücklich um Zustimmung zu seinem Antrag bat.

Anschließend entwickelte sich zwischen den Bauausschussmitgliedern eine rege Diskussion, ob das Bauvorhaben nach § 34 oder 35 BauGB eingestuft werden müsse. Nach Meinung von StR Keil sei dies aber nicht vorrangig. Im Hinblick auf die vorhandenen massiven Gebäude an der Augsburgener Straße (Colonial und Hotel Parsberg) sei eine Reduzierung der Höhe des Neubaus nicht notwendig. Er halte eine Zustimmung auch wegen des Grundwasserproblems für notwendig.

Der Vorsitzende erklärte auch bezüglich der Wortmeldung des Bauherrn, dass eine Höhenentwicklung von E+1+D nicht vorgegeben werde; eine kleinere Bebauung sei somit auch möglich. Das Bauvorhaben müsse sich auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB in die Umgebung südlich der Alten Bergstraße einfügen; die hohe Bebauung an der Augsburgener Straße sei dabei nicht maßgeblich.

StR Pürkner teilte mit, dass seiner Einschätzung nach, der nach § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang durch die Nachbargebäude vorhanden sei. Er verstehe nicht, warum das Colonial die Innenbereichsgrenze darstellen solle. Er sah auch hinsichtlich der Höhe keine Probleme; das Bauvorhaben füge sich seiner Ansicht nach ein. Der Vorsitzende erklärte, dass es sich um einen sensiblen Bereich handle und die Beurteilung grenzwertig sei, da sich die Bebauung hier in den Außenbereich hineinentwickelt habe. Eine Rücksprache mit dem Landratsamt habe aber auch eine Einstufung nach § 35 BauGB ergeben.

StR Burkhart vertrat ebenfalls die Meinung, dass es sich hier um kein Bauvorhaben im Außenbereich handle. StR Wuschig hingegen sprach sich für den Verwaltungsvorschlag aus.

StR Pürkner stellte fest, dass der Neubau aber zwischen zwei Gebäuden beantragt werde, die seiner Meinung nach die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden. Durch die Nähe zum Colonial füge sich die beantragte Höhe ein. Er plädierte dafür, dem Antrag ohne Einschränkungen zuzustimmen und stellte den Antrag, darüber abstimmen zu lassen. Der Vorsitzende stellte den Vorschlag von StR Pürkner zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird ohne Einschränkungen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1770/36 an der Friedenstr. 43 b

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung von zwei Dachgauben auf der bestehenden Doppelhaushälfte. Außenbreite, Gaubenform und Abstand würden der Dachgaubensatzung entsprechen. Die Satzung schreibe aber auch vor, dass die Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 32° betragen müsse. Ausnahmsweise könne man Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zulassen, soweit diese gestalterisch verträglich seien. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite. Das Satteldach der Doppelhaushälfte weise nur eine Dachneigung von 29° auf und die geplante Gaubenhöhe nehme mehr als die Hälfte der Dachhöhe ein, so dass für das Bauvorhaben keine Ausnahme möglich sei. Der Vorsitzende teilte mit, dass in der Friedenstraße bisher nur Dachgauben bis zu einer Dachneigung von 30° zugelassen worden seien, so dass auch aufgrund der Bezugsfallwirkung der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden könne. In der anschließenden Beratung zeigte StRin Winberger Verständnis für die angegebenen Gründe des Antragstellers. Es gebe nun aber in Puchheim die Dachgaubensatzung, weshalb man auch auf deren Einhaltung achten müsse. Sie sprach sich deshalb gegen das Bauvorhaben aus.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachgauben wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau einer Mehrzweckhalle und einer Mistlege, Überdachung vorhandener Roundpen und vorhandener Paddockanlage sowie Rückwand, Neuanlage Longierzirkel, Bewegungsviereck, Parkplatz und Lagerplatz sowie Aufstellung temporärer Hütten, Quarantäne- und Gastboxen auf den Grundstücken FINrn. 1090, 1087 und 1097 am Schrammelweg

Der Vorsitzende erläuterte den umfangreichen Bauantrag ausführlich und ging näher auf die einzelnen Bauvorhaben ein. Beantragt werde insgesamt eine Gebäudefläche von 1916 m² (einschließlich Vordächer 2430 m²). Die genehmigten Gebäude des bestehenden Reiterhofes würden zusammen eine Grundfläche von ca. 4000 m² aufweisen. Die beantragte Vergrößerung des Reiterhofes sehe nun auch eine Erweiterung auf die Nachbargrundstücke vor. Statt der bisher genehmigten 16 Stellplätze (welche durch den Bau der Mistlege am bisherigen Standort entfallen) seien nun 42 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück geplant.

Bezüglich der planungsrechtlichen Beurteilung verwies der Vorsitzende auf § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (privilegierte Vorhaben im Außenbereich) i. V. m § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Voraussetzung für die Privilegierung sei u. a. eine Pensionstierhaltung mit überwiegend eigener Futtergrundlage. Dieses Futter müsse überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden. Der Bauantrag enthalte jedoch keine Betriebsbeschreibung. Außerdem erhalte nur das Landratsamt eine fachliche Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Auf Wortmeldung von StR Pürkner stellte er klar, dass die Stadt daher die Privilegierung nicht prüfen könne. Deshalb gebe es grundsätzlich nur die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Privilegierung zu erteilen.

StR Keil teilte mit, dass seines Wissens der Landwirt Futtermittel zukaufe. Er halte den Umfang der Erweiterung für grenzwertig. Seine Frage, ob das Bauvorhaben bezüglich der Nutzung zulässig sei, wenn die Privilegierung vorliege, bejahte der Vorsitzende.

Für StR Wuschig ging die Vergrößerung des Hofes mit Errichtung von 42 Stellplätzen ebenfalls zu weit. Seiner Meinung nach grenze die Größe schon an einen Freizeitpark und sei keine landwirtschaftliche Nutzung mehr.

StR Keil ging davon aus, dass die erforderliche Privilegierung vermutlich vorliege. Die Entwicklung gehe aber seiner Meinung nach inzwischen zu weit, weshalb man überlegen müsse, ob man dem Vorhaben planungsrechtlich Grenzen setzen könne. Der Vorsitzende erklärte hierzu, dass ein Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung vorsehen müsse, er dürfe keine Bauverhinderung darstellen.

StR Pürkner sah das Bauvorhaben ebenfalls als problematisch an. Wenn die Privilegierung aber durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bescheinigt werde, müsse man davon ausgehen, dass das Bauvorhaben zulässig sei. Voraussetzung sei aber, dass die gesicherte Erschließung vorliege. Die Wortmeldung von StR Pürkner nahm der Vorsitzende zum Anlass, nun näher auf die Problematik der Erschließung einzugehen. Durch die erweiterte Nutzung und die Erhöhung der Stellplatzanzahl, erhöhe sich zwangsläufig auch die Anzahl der Zufahrten. Beim Schrammelweg handle es sich um einen Feld- und Waldweg, dessen Eigentümer zwar die Stadt Puchheim sei; die Straßenbaulast liege aber bei den Eigentümern der Grundstücke, die über diesen Weg erschlossen seien. Der Ausbauzustand entspreche momentan seinem Widmungszweck als Wirtschaftsweg für die Land- und Forstwirtschaft. Der Schrammelweg erscheine daher für die erweiterte Reiterhofnutzung als unzureichend, weshalb die gesicherte Erschließung nicht bestätigt werden könne.

StR Pürkner brachte vor, dass aufgrund der nicht gesicherten Erschließung, das gemeindliche Einvernehmen auch nicht erteilt werden könne.

StR Keil ergänzte, dass die enorme Erweiterung des Reiterhofes auch einen Eingriff in die Landschaft darstelle. Gerade dieses Gebiet nahe der Schindergrube sei seiner Meinung landschaftlich als besonders wertvoll einzustufen. Er bat um Aufnahme einer weiteren Auflage in den Beschluss. Der Vorsitzende und die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden.

Abschließend wies der Vorsitzende noch auf die Lage der Grundstücke im Wasserschutzgebiet hin, weshalb man erhöhte Auflagen fordern werde. Frau Reichel ergänzte, dass die Erstgenehmigung bereits entsprechende Auflagen enthalte, z. B. dürfe durch die Pferdehaltung die Grasnarbe nicht flächig verletzt werden.

Nach ausführlicher und eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Reiterhofes wird nicht erteilt, da die gesicherte Erschließung über den Feld- und Waldweg für die erweiterte Nutzung nicht bestätigt werden kann und ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen zu erwarten ist. Zudem ist die Privilegierung nachzuweisen.

Die Grundstücke befinden sich in einem Wasserschutzgebiet. Seitens der Stadt Puchheim werden erhöhte Auflagen zum Schutz des Grundwassers gefordert.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Teilabbruch und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 490 an der Mooslängstr. 32

Der Vorsitzende wies eingangs darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen für den Anbau bereits im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid in der Bauausschusssitzung vom 08.10.2013 erteilt worden sei. Im nun vorliegenden Bauantrag sei die Breite des Anbaus unverändert, so dass die notwendige Befreiung wegen Baugrenzenüberschreitung nach Westen weiterhin erteilt werden könne. Entsprechend dem Bauausschussbeschluss müsse die Baurechtsverlagerung vom nördlichen Bauraum weiterhin über eine Dienstbarkeit rechtlich abgesichert werden. Die beantragte Befreiung von der Dachneigung wegen Höhenanpassung an den Bestand sei vom Bauausschuss ebenfalls bereits erteilt worden. Hinzu komme nun eine Wandhöhe von 6,58 m im Bereich des Zwerchgiebels. Obwohl der Bebauungsplan nur eine Wandhöhe von max. 4,5 m zulasse, erscheine die Höhe in Verbindung mit der großen Dachfläche gestalterisch vertretbar, so dass dieser Befreiung ebenfalls zugestimmt werden könne. Der Vorsitzende erklärte weiter, dass gem. Bebauungsplan nur Satteldächer zulässig seien, Walmdächer seien ausgeschlossen. Der Südwestgiebel des Anbaus sehe aber ein Satteldach mit Krüppelwalm vor. Wunsch des Bauherrn sei, die bisherige Dachform des abzubrechenden Gebäudeteils beim Ersatzbau wieder aufzugreifen. Hierzu kamen keine gegenteiligen Wortmeldungen von den Bauausschussmitgliedern, so dass der Vorsitzende die notwendige Befreiung als vertretbar ansah. Ebenfalls könne die erforderliche Befreiung bezüglich der Dachflächenfenster (Bebauungsplan: max. 0,6 m²; beantragt: vier Fenster mit je 1,6 m²) erteilt werden. Abschließend verwies der Vorsitzende noch auf die beantragte Fällung der im Bebauungsplan eingetragenen Linde. Der Baum stehe zu nah an der Baugrenze und befinde sich somit im Bereich der späteren Baugrube. Es werde vorgeschlagen, die Zustimmung mit Maßgabe einer Ersatzpflanzung zu erteilen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Teilabbruch und zur Errichtung eines Anbaus wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 8 (Dachneigung, Baugrenze, Wandhöhe, Zwerchgiebel, Dachform, Dachflächenfenster) erteilt. Die Verlagerung der Grundfläche vom nördlichen Bauraum ist durch eine Grunddienstbarkeit rechtlich abzusichern.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Linde wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 8 mit der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Gewerbegebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 522/6 an der Lindberghstr. 13

Der Vorsitzende erklärte, dass das Gewerbegebäude die zulässige Gesamthöhe von max. 6 m des Bebauungsplanes Nr. 26, Teil 1 überschreite. Beantragt sei eine Höhe von 6,45 m. Ein Bezugsfall mit einer Höhe von 6,53 m befinde sich auf dem Nachbargrundstück FINr. 522/5, so dass auch hier die Befreiung erteilt werden könne. Abschließend teilte der Vorsitzende noch mit, dass für die Anordnung der Stellplätze in Zone C eine Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich sei. Die Anordnung sei ausnahmsweise zulässig, wenn die Möglichkeit der Anordnung in Zone A ausgeschöpft sei. Da sich das Grundstück in zweiter Baureihe aber ausschließlich in Zone C befinde, gebe es für die Stellplatzanordnung keine andere Möglichkeit, so dass die Ausnahme erteilt werden müsse.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung (Gesamthöhe) und Ausnahme (Stellplätze in Zone C) vom Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauantrag wegen Neubau einer Lagerhalle und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1721/79 an der Benzstr. 5

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Errichtung der Lagerhalle und Garage im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sei. Der Bebauungsplan Nr. 30 schreibe für die Gebäude Flachdächer vor. Nur für Hallen mit einer Wandhöhe bis 5 m seien auch Satteldächer bis 24° Dachneigung möglich. Die Halle mit einer Wandhöhe von 8,30 m werde nun mit einem 10° geneigten Satteldach beantragt. Die Befreiung erscheine vertretbar, da sich die Dachneigung von nur 10° gestalterisch in das Gewerbegebiet einfüge. Außerdem werde die zulässige Gesamthöhe (max. 20 m) weit unterschritten und es würde ein Bezugsfall auf dem Grundstück FINr. 1721/198 vorliegen. Die im Anschluss an die Lagerhalle beantragte Doppelgarage würde außerdem die Baugrenze überschreiten. Aufgrund eines geplanten Industriegleises sei die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt worden. Da das Industriegleis aber nicht vorhanden sei, werde vorgeschlagen, die Befreiung für die Doppelgarage zu erteilen. Außerdem sei die an dieser Stelle vorhandene Bepflanzung durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Lagerhalle und einer Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 30 (Dachform, Baugrenze Garage) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubebauung mit drei Reihenhäusern und drei Doppelhäusern auf den Grundstücken FINrn. 1754/2 und 1754/19 an der Lagerstr. 96 und 98

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung eines Dreispanners und eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1754/19 und von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück FINr. 1754/2. Die planungsrechtliche Beurteilung müsse gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhalte mehrere Fragen, auf die der Vorsitzende einzeln einging:

1. Ist die Errichtung eines Reihenhauses und von drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem im Lageplan dargestellten Flächen bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Bebauung der Grundstücke mit einem Dreispänner und drei Doppelhäusern sei grundsätzlich zulässig. Das Nutzungsmaß bezüglich der GRZ von 0,14 und GFZ von 0,28 füge sich ein. Es werde auf die Lage der Grundstücke an der Lagerstraße verwiesen und dringend empfohlen, bei der weiteren Planung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Fenster, Orientierung der Schlafräume) zu beachten. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispanners und von 3 Doppelhäusern wird grundsätzlich erteilt.

Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Lagerstraße wird dringend empfohlen, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Ist die Situierung der Wohnhäuser und der Garagen/Stellplätze wie im beigefügten Lageplan dargestellt zulässig?
3. Ist ein Mindestabstand von 15 m zum Gröbenbach planungsrechtlich zulässig?
4. Ist alternativ ein Mindestabstand von 10 m zum Gröbenbach zulässig?

Der Vorsitzende erklärte, dass der Anordnung der Gebäude in der 1. Baureihe zugestimmt werden könne. Hinsichtlich der 2. Baureihe teilte er mit, dass aufgrund der vorhandenen Bebauungstiefe auf den westlichen Grundstücken bisher ein Abstand von 20 m zum Bach/Ortsrand vorgegeben sei. Hier werde nun ein Abstand von 15 m beantragt; er verwies aber auf den schrägen Grenzverlauf und den somit besonderen Grundstückszuschnitt.

StR Pürkner ging näher auf den in der Vergangenheit stets geforderten Abstand von 20 m ein. Hier komme es auf die maßgebliche Umgebungsbebauung an und wie der Ortsrand gebildet sei. Die sichtbaren Gebäude würden die Linie vorgeben. Der Vorsitzende erwiderte hierauf, dass die Gebäude in der 2. Baureihe alle mit einem Abstand von 20 m genehmigt worden seien. Für das Gebäude an der Lagerstr. 92 a, welches als einziges Gebäude diese Bebauungstiefe überschreite, würde keine Genehmigung vorliegen. Die Bauausschussmitglieder waren geschlossen der Meinung, dass man dem geplanten Abstand von 15 m aufgrund der geringeren Grundstückstiefe und der gegenüber der westlichen Bebauung zurückgesetzten Gebäude zustimmen könne. Eine nähere Bebauung Richtung Ortsrand sei jedoch nicht möglich.

StRin Winberger erkundigte sich, ob der vorhandene Baumbestand entlang des Baches erhalten werde. Frau Reichel teilte mit, dass der Antragsteller hierzu keine genauen Angaben gemacht habe; im Lageplan seien aber Bäume eingetragen. StR Wiesner fragte nach, ob eine Auflage zum Baumerhalt möglich sei. Frau Reichel erläuterte weiter, dass die Bäume auf diesem Grundstück nicht geschützt seien. Der Bauausschuss war sich aber einig, eine entsprechende Empfehlung zum Baumerhalt in den Beschluss aufzunehmen.

Der Vorsitzende teilte abschließend mit, dass die Garagen- und Stellplatzanordnung grundsätzlich möglich sei. Der Abstand der Stellplätze zum Gehweg müsse aber mind. 1 m betragen; dieser Bereich sei außerdem als Grünstreifen anzulegen und zu bepflanzen.

Nach eingehender Beratung fassten die Bauausschussmitglieder zu den Fragen 2, 3 und 4 folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung der Gebäude mit einem Abstand von 15 m zum Gröbenbach wird erteilt.

Der Garagen- und Stellplatzanordnung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stellplätze sind mit einem Abstand von mind. 1 m zum Gehweg anzuordnen; der Streifen ist zu begrünen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung der Gebäude mit einem Abstand von 10 m zum Gröbenbach wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es wird dringend empfohlen, den Baumbestand weitgehend zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Ist für das Reihenhaus eine Gebäudelänge von 16 m und eine Gebäudetiefe von 9 m zulässig?
6. Sind für die Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 13,50 m und eine Gebäudetiefe von 9 m zulässig?

Ja, die absoluten Grundflächen würden sich einfügen. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Gebäudelänge und Gebäudetiefe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

7. Ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° zulässig?

Der Vorsitzende teilte mit, dass Dachform und Dachneigung grundsätzlich zulässig seien, jedoch müsse sich die Gesamthöhe einfügen. Hierzu verwies auf die Frage Nr. 8. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einem Satteldach mit 30° Dachneigung wird mit der Maßgabe erteilt, dass sich die Gesamthöhen einfügen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

8. Ist eine Firsthöhe von 9,50 m und eine Wandhöhe von 6,60 m zulässig?

Hierzu erklärte der Vorsitzende, dass die umliegende Bebauung Wandhöhen von max. 6,30 m aufweisen würde. Die Firsthöhe der 1. Baureihe liege bei max. 9 m ab OK Lagerstraße. Für die 2. Baureihe seien bei aktuellen Bauvorhaben zuletzt Firsthöhen bis max. 7,70 m über OK Lagerstraße zugelassen worden. Die Beratung der Bauausschussmitglieder ergab außerdem, dass das mittlere Doppelhaus der 2. Baureihe zuzuordnen sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Wandhöhe/Firsthöhe wird nicht erteilt. Es werden eine Wandhöhe von max. 6,30 m und Firsthöhen von max. 9 m (1. Baureihe) und max. 7,70 m (2. Baureihe) gemessen ab Oberkante Lagerstraße in Aussicht gestellt. Das mittlere Doppelhaus ist der 2. Baureihe zuzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

9. Ist alternativ ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°, einer Firsthöhe von 9,50 m und einer Wandhöhe von 4,5 m zulässig?

Dachform und Wandhöhe könne grundsätzlich zugestimmt werden. Die Dachneigung sei nur insoweit möglich, dass die maximalen Firsthöhen gemäß Beschluss zu Frage 8 nicht überschritten werden. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einer Wandhöhe von 4,5 m wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Firsthöhen der Umgebungsbebauung nicht überschritten werden (siehe Frage 8).

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1

Der Vorsitzende ging zunächst auf die beantragte Größe des Doppelhauses mit einer Grundfläche von 229 m², einer Wohnfläche je Doppelhaushälfte von 206 m² und einer Höhenentwicklung von E+1+D ein. Das Grundstück liege im Bereich des Baulinienplanes Nr. 152 und überschreite die darin festgesetzte Baugrenze um ca. 5 m nach Osten. Da der Baulinienplan auch auf den Grundstücken in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstückes weitgehend überholt sei, erscheine eine Befreiung grundsätzlich vertretbar. Weiter müsse das Bauvorhaben aber nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es werde eine GRZ von 0,27 und GFZ von 0,50 beantragt, was auf den umliegenden Grundstücken bei einer vergleichbaren Höhenentwicklung nicht vorhanden sei. Bei einer Bebauung mit E+1+D liege in der Umgebung eine GRZ von max. 0,20 und GFZ von max. 0,40 vor. Auf dem Baugrundstück sei somit das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden umgebenden Freifläche zu massiv und stelle eine erhebliche Verdichtung in der Zweigstraße dar. Diese müsse man vermeiden, so dass eine GRZ von max. 0,20 zugelassen werden könne. Die Grundfläche des Doppelhauses müsse somit von 229 m² auf max. 169 m² reduziert werden. Auch im Hinblick auf die beantragten Höhen (Wandhöhe 7,36 m, Firsthöhe 11,50 m) müsse eine Umplanung erfolgen. Die Umgebungsbebauung weise eine max. Wandhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10,50 m auf. Bezüglich des geplanten Walmdaches teilte der Vorsitzende mit, dass auf den umliegenden Grundstücken in der Zweigstraße nur Satteldächer vorhanden seien. Nur auf einem Grundstück an der Allinger Straße sei ein Walmdach vorhanden. Abschließend verwies der Vorsitzende noch auf die Dachgaubensatzung, welche im Hinblick auf die Gaubenform und die Abstände zwischen den Gauben bei der weiteren Planung beachtet werden müsse. Die Bauvoranfrage enthalte keinen Antrag auf Befreiung.

In der anschließenden Beratung sprach sich StR Pürkner ausdrücklich für eine Ablehnung aus. Es sei offensichtlich, dass sich das Gebäude nicht einfüge. Bei der Zweigstraße handle es sich außerdem um eine sehr schmale Straße, die bezüglich des Verkehrsaufkommens bereits an ihre Grenzen stoße. StR Burkhard ging nochmals auf die beantragte Dachform ein. Da sich das Bauvorhaben auch gestalterisch einfügen müsse und in der Zweigstraße keine Walmdächer vorhanden seien, sprach er sich dagegen aus. In der weiteren Beratung schlossen sich die übrigen Bauausschussmitglieder dieser Meinung an und der Vorsitzende stellte aufgrund des Diskussionsverlaufes den Beschlussvorschlag mit Ablehnung der Dachform zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carport in der beantragten Größe und Form (Walmdach) wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der GRZ auf 0,20, der Wandhöhe auf 7 m und der Firsthöhe auf max. 10,5 m und Änderung des Walmdaches in ein Satteldach wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Eingangsüberdachung und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 585/29 an der Egenhoferstr. 51

Der Vorsitzende erklärte zunächst die beantragte Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 17 m² und einer Tiefe von 3 m näher. Es liege eine Überschreitung der Baugrenze und der GRZ des Bebauungsplanes Nr. 34 vor. Die Befreiung sei vertretbar, da grundsätzlich je Grundstück eine Terrassenüberdachung bis 3 m Tiefe zugelassen werde und dementsprechend auch Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden seien. Außerdem würden die Nachbarunterschriften vorliegen. Zusätzlich sei aber eine 15 m² große Hauseingangsüberdachung mit 2,5 m Tiefe geplant, die in der Größe keine untergeordnete bauliche Anlage mehr darstelle und außerdem die festgesetzte Baulinie des Bebauungsplanes überschreite. Der Vorsitzende ging ausführlich auf die eingereichte Begründung des Antragstellers ein und verwies auf die verkleinerte Alternativplanung, die eine Hauseingangsüberdachung mit 4,9 m² Grundfläche und einer Tiefe von 1,6 m vorsehe. StRin Wiesner meldete sich zu Wort und verwies auf die Bezugswirkung, welche man mit einer Zustimmung für das gesamte Bebauungsplangebiet auslösen würde. Sie sprach sich deshalb gegen die Hauseingangsüberdachung aus. Die übrigen Bauausschussmitglieder schlossen sich dieser Auffassung an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 34 (GRZ, Baugrenze) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu Errichtung der Hauseingangsüberdachung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Aufstellung einer Fertiggarage auf dem Grundstück FINr. 1722 gegenüber Aubinger Weg 35

Der Vorsitzende erklärte, dass es sich bei dem Teilgrundstück um Bahngelände handle, das der Antragsteller angemietet habe. Die Fläche werde als Autoverkaufsplatz genutzt, für den nun eine Fertiggarage beantragt werde. Das Grundstück befinde sich außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 30 (Gewerbegebiet Nord) und damit im Außenbereich. Das Grundstück sei im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Bauvorhaben sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und könne auch nicht als sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 zugelassen werden.

Nach einer kurzen Wortmeldung von StR Pürkner, der das Grundstück auch eindeutig dem Außenbereich zuordnete, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Fertiggarage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14 Verschiedenes

StR Wuschig verwies auf die Bauausschusssitzung vom 03.06.2013, bei der unter dem TOP Verschiedenes der Schwarzbau von mehreren Gartenhäusern im Wohnpark Roggenstein Thema gewesen sei und erkundigte sich nach dem Stand des bauaufsichtlichen Verfahrens. Frau Reichel teilte mit, dass die Anzeige an das Landratsamt erfolgt sei, die Stadt jedoch bis heute keine Information über das Ergebnis der Baukontrolle erhalten habe. Hier werde man beim Landratsamt nochmals nachfragen.

StRin Wiesner sprach die Erweiterung des Baugebietes am Büchlweg an, wo nun auch das letzte Einfamilienhaus errichtet worden sei. Das Gebäude habe nun andere Fenster als die Umgebungsbebauung, was enorm auffalle und störe. Frau Reichel erklärte hierzu, dass der Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben für die Fenster enthalte. Die Fenster seien zulässig und, da das Einfamilienhaus auch alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten habe, sogar im Freistellungsverfahren zugelassen worden.

StR Burkhart fragte an, ob außer den Lageplänen, welche mit der Ladung verschickt werden, auch die PowerPoint-Präsentation den Bauausschussmitgliedern vor der Sitzung zur Verfügung gestellt werden könne. Der Vorsitzende und Frau Reichel erklärten, dass die Präsentation erst sehr kurz vor der Sitzung fertiggestellt werden könne. Außerdem sei die Datenmenge sehr groß, so dass eine Einstellung in *Man-datos* zu Problemen führen würde. StR Pürkner und StRin Wiesner erklärten, dass die PowerPoint-Präsentation mit den Bauplänen während der Sitzung völlig ausreichend sei.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 20:00 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Dana Röschke