

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 20. März 2018

Beginn: 17:35

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:55

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Weber, Petra

Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 1761/10 an der Sandbergstr. 20 (hier: Antrag auf Befreiung wegen Fällung eines Laubbaumes)
- TOP 4 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büro und Lager in zwei Betriebsleiterwohnungen (2. OG und DG) auf dem Grundstück FINr. 517/3 an der Junkersstr. 6
- TOP 5 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Lager und Auslieferungsraum in Verkaufsfläche mit Gastraum (Erdgeschoss) auf dem Grundstück FINr. 517/3 an der Junkersstr. 6
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 821/2 an der Lohfeldstr. 11
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9
- TOP 8 Tekturantrag wegen Errichtung von zwei weiteren Dachgauben (Südseite) auf den Grundstücken FINrn. 87, 87/3 und 87/4 an der Heimgartenstr. 16 und 18
- TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück FINr. 1372 an der Allinger Str. 84 (Friedhof)
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Duplexgaragen (2 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 490/3 an der Mooslängstr. 32 a
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports und eines Fahrradgebäudes auf dem Grundstück FINr. 1464/3 an der Olchinger Str. 63 a
- TOP 13 Verschiedenes
- TOP 13.1 Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b
- TOP 13.2 Errichtung von Müllgebäuden und Fahrradabstellplätzen (teilweise überdacht) auf den Grundstücken Adenauerstr. 24 bis 32 und Heussstr. 1 bis 11
- TOP 13.3 Bekanntgaben

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 30.01.2018 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 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1

Der Vorsitzende erklärte die Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen im Bebauungsplangebiet Nr. 45. Für das Hauptgebäude werde statt der festgesetzten Grundfläche von 140 m² eine Grundfläche von 154 m² beantragt. Er verwies auf die eingereichte Begründung, die den Bauausschussmitgliedern vorliegen würde. Bei der Planung werde u. a. bewusst auf Balkone und Wintergärten verzichtet (gemäß Bebauungsplan zulässig), wodurch eine weitere überbaute Fläche eingespart werde.

Es gebe keine Bezugsfälle. Da die Überschreitung zu weitgehend sei, werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 1761/10 an der Sandbergstr. 20 (hier: Antrag auf Befreiung wegen Fällung eines Laubbaumes)

Der Vorsitzende informierte den Bauausschuss darüber, dass der Baum am 13. März ohne Genehmigung gefällt worden sei. Der Bauträger behauptete, dass es sich bei der Linde nicht um den festgesetzten Baum gehandelt habe, da der tatsächliche Standort ca. 8 m vom im Bebauungsplan festgesetzten Standort abweiche. Der Vorsitzende stellte aber klar, dass in Bebauungsplänen die Lage von zu

schützenden Bäumen nicht aufgrund einer Einmessung dargestellt werde, so dass der Standort abweichen könne. In älteren Luftbildern sei auch erkennbar, dass zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens in diesem Bereich kein anderer prägender Baum bestanden habe, weshalb die Linde der festgesetzte Baum gewesen sei. Das Landratsamt sei der gleichen Meinung. Die Bauverwaltung habe dies dem Bauträger am 8. März auch schriftlich mitgeteilt, ebenso dass der Antrag auf Befreiung wegen Fällung in der heutigen BAS behandelt werde.

Inzwischen würde auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vorliegen. Auflage des Landratsamtes wäre gewesen, die Linde mit Baumschutzmaßnahmen (entsprechend der Roteinträge im Bauplan) zu erhalten.

Da der Baum vorsätzlich ohne Genehmigung gefällt worden sei, werde das Landratsamt ein Bußgeldverfahren einleiten; die Höhe des Bußgeldes würde noch nicht feststehen.

Auf Frage von StR Pürkner erklärte Frau Reichel nochmals anhand der Lagepläne den festgesetzten und den tatsächlichen Standort der Linde. StR Pürkner stellte fest, dass die Fällung eine bewusste Handlung des Bauträgers gewesen sei, die entsprechend geahndet werden müsse.

TOP 4 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büro und Lager in zwei Betriebsleiterwohnungen (2. OG und DG) auf dem Grundstück FlNr. 517/3 an der Junkersstr. 6

Der Vorsitzende erläuterte die beantragte Nutzungsänderung von Büro und Lager in zwei Betriebsleiterwohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des Bürogebäudes. Die Wohnungen mit 147 m² und 104 m² Wohnfläche würden schon bestehen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 26, Teil 2 sei ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches grundsätzlich der Unterbringung von gewerblichen Flächen diene; Wohnungen seien nur sehr eingeschränkt zulässig. Laut § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO könne man Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulassen. Bezüglich des Antrages auf Ausnahme einschließlich Begründung verwies der Vorsitzende auf die Antragsunterlagen.

Die Bewohner müssen somit in einem besonders qualifizierten Verhältnis zum Betrieb stehen sowie die Wohnungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnfläche betrage hier insgesamt 251 m², die Gewerbefläche 909 m² (Anteil der Wohnungen ca. 20 %). Bei der Beurteilung sei aber ein bestimmtes prozentuales Verhältnis der beiden Nutzungen nicht allein maßgebend; vielmehr sei eine bewertende Betrachtung anzulegen (Ermessensentscheidung). Außerdem müsse jede Wohnung bzgl. ihrer Größe auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse angemessen sein. Der Vorsitzende verwies auf einen Bezugsfall auf dem Nachbargrundstück. Hier sei eine Betriebsleiterwohnung (103 m²) und eine Bereitschaftswohnung (29 m²) ausnahmsweise zugelassen worden.

Beim vorliegenden Bauantrag würde aber die Anzahl von zwei Betriebsleiterwohnungen sowie deren Wohnflächen grenzwertig erscheinen, weshalb vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen nur insoweit zu erteilen, dass sich Anzahl und Größen in dem für die Ausnahme zulässigen Rahmen bewegen würden. Das Landratsamt werde um Prüfung und Beurteilung gebeten.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises wies der Vorsitzende abschließend darauf hin, dass zwei Stellplätze fehlen würden (für jede Wohnung sei nur ein Stellplatz angerechnet worden, es seien aber aufgrund der Wohnflächen von mehr als 80 m² jeweils zwei notwendig). Die Stellplatzzone müsse außerdem noch gemäß Bebauungsplan angelegt werden; ein entsprechendes Verfahren habe das Landratsamt schon eingeleitet.

StR Pürkner fragte nach, ob die außerdem beantragte Nutzungsänderung in Gastraum (nächster Tagesordnungspunkt) in Zusammenhang mit den Betriebsleiterwohnungen stehen würde. Frau Reichel verneinte dies. Der Gastraum mit nur 20 m² Nutzfläche werde lt. Betriebsbeschreibung nicht extern betrieben, sondern gehöre zum Familienbetrieb (Feinkost-Produktionshalle).

StR Winberger berichtete von ihrer Ortsbesichtigung, bei der sie festgestellt habe, dass bereits mind. eine Wohnung vorhanden sei. Der Bauherr habe somit Fakten geschaffen, weshalb sie sich gegen die Erteilung der Ausnahme aussprach. Frau Reichel erklärte, dass im Landratsamt bezüglich der ungenehmigten Wohnungen bereits ein Verfahren laufe. Der Bauantrag sei aufgrund einer Planeinforderung eingereicht worden.

Der Bauausschuss fasste nach eingehender Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird insoweit erteilt, dass sich die Anzahl von zwei Betriebsleiterwohnungen und die beantragten Wohnflächen in dem für die Ausnahme zulässigen Rahmen bewegen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

TOP 5 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Lager und Auslieferungsraum in Verkaufsfläche mit Gastraum (Erdgeschoss) auf dem Grundstück FINr. 517/3, Junkersstr. 6

Der Vorsitzende berichtete von der beantragten Nutzungsänderung in Verkaufsfläche (15 m²) mit Gastraum (20 m²) im Erdgeschoss des Geschäftshauses. Laut Bebauungsplan Nr. 26, Teil 2 seien nur Verkaufsstellen von im Gebiet hergestellten Produkten, insbesondere von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, zulässig. Bei dem Betrieb handle es sich um eine Feinkost-Produktionshalle. Es sei geplant, die Erzeugnisse (hausgemachte Brotaufstriche, Soßen, Dipps, Grillgemüse usw.) auch vor Ort anzubieten. Die Voraussetzungen für eine Verkaufsstelle gem. Bebauungsplan seien erfüllt und die Nutzungsänderung somit zulässig.

Auf Frage von StRin Weber teilte Frau Reichel mit, dass die bauordnungsrechtliche Prüfung (z. B. Erfordernis von Toiletten) das Landratsamt erfolgen müsse.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Lager und Auslieferungsraum in Verkaufsfläche mit Gastraum wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 821/2 an der Lohfeldstr. 11

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelcarports im Bereich der vorhandenen Stellplätze. Die Grundfläche betrage 36 m². Der Bebauungsplan Nr. 1 A schreibe die Anordnung der Garagen rückwärtig zwischen den Wohnhäusern vor. Das Bauvorhaben liege außerhalb der Baugrenze. Da der Carport die Grundzüge des Bebauungsplanes berühre, werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass auch die Länge der zulässigen Grenzbebauung (max. 9 m) überschritten werden würde.

StR Pürkner fragte nach, ob auf dem Grundstück eine Garage vorhanden sei. Frau Reichel teilte mit, dass mit dem Neubau des Wohnhauses 1999 statt der Garage ein Geräteraum und deshalb zwei offene Stellplätze genehmigt worden seien.

Der anwesende Bauherr bemerkte, dass es sich nur um eine Überdachung der Stellplätze handeln würde.

StR Pürkner erwiderte hierauf, dass ein Carport die Wirkung einer Garage habe. Man würde einen Bezugsfall schaffen. Eine Befreiung sei seiner Meinung nach aber nicht möglich, da das Vorhaben die Grundzüge des Bebauungsplanes verlasse. Die Garagen seien nun mal zwischen den Hauptgebäuden als Kettenbebauung festgesetzt.

Der Bauausschuss fasste nach längerer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelcarports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 52 auf dem Baugrundstück ein Einfamilienhaus vorsehe. Er erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 14.03.2017, in der ein Doppelhaus abgelehnt worden sei.

Die Planung sei geändert worden. Das nun beantragte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und 3 Stellplätzen würde aber weiterhin von folgenden Festsetzungen abweichen:

- Anzahl der Wohneinheiten (Bebauungsplan: max. 1 Wohneinheit),
- Anzahl der Vollgeschosse (zulässig: E+D, 1 Vollgeschoss – Bauantrag: E+D, 2 Vollgeschosse),
- Geschossfläche (zulässig: 110 m²; Bauantrag: 237 m²),
- Grundfläche (zulässig: 110 m² + 15 m² Wintergarten; Bauantrag: 118 m² ohne Wintergarten)
- Überschreitung der Baugrenze um 1,5 m (7 m²) nach Nordwesten (kein untergeordnetes Bauteil),
- Breite des Zwerchgiebels,
- Überschreitung der Grundfläche und der ausgewiesenen Flächen für Garagen/Stellplätze.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Abweichungen weiterhin sehr weitgehend seien und das Bauvorhaben die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren würde. Eine Erteilung der Befreiungen sei damit nicht möglich.

StRin Winberger fragte nach, warum der Bebauungsplan unterschiedliche Höhenentwicklungen vorsehe. Frau Reichel erläuterte daraufhin das Bebauungsplankonzept. Bei dieser Ortsabrundung seien am südöstlichen Rand zum Außenbereich bewusst Einzelhäuser mit E+D festgesetzt worden. Sie verwies außerdem auf die eingereichte Begründung zu den beantragten Befreiungen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

StR Salcher war beim Tagesordnungspunkt einschließlich der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 8 Tekturantrag wegen Errichtung von zwei weiteren Dachgauben (Südseite) auf den Grundstücken FINrn. 87, 87/3 und 87/4 an der Heimgartenstr. 16 und 18

Der Vorsitzende teilte mit, dass die bereits errichteten Dachgauben auf der Südseite eine Abweichung von der Dachgaubensatzung benötigen würden. Festgesetzt sei ein Mindestabstand der Gauben zur

giebelseitigen Außenwand von mind. 1,25 m. Beantragt werde ein Abstand von 0,95 m; die Linie der darunterliegenden Fenster werde aufgenommen. Zur Außenkante des Dachüberstandes betrage der Abstand 1,95 m, weshalb die Abweichung aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheine.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Dachgauben wird einschließlich der damit verbundenen Abweichung von der Dachgaubensatzung (Abstand zur giebelseitigen Außenwand) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück FlNr. 1372 an der Allinger Str. 84 (Friedhof)

Der Vorsitzende teilte mit, dass gemäß dem Bebauungsplan "Friedhof" Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zugelassen seien. Die Grundfläche des beantragten Gerätehauses betrage 4 m x 6 m. Es solle nordwestlich hinter dem Haupthaus außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Baugrenze sei bereits ausgeschöpft; ein weiteres Gebäude (Wirtschaftshof, Bauraum 11 x 25 m, Traufhöhe 5 m) sei gemäß Bebauungsplan aber weiter östlich auf dem Friedhofgrundstück zulässig. Dieser Standort liege für das notwendige Gerätehaus aber zu weit östlich und sei aus logistischen Gründen nicht sinnvoll. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

StR Pürkner teilte mit, dass er erhebliche Bedenken bezüglich des Standortes am Weg habe. Direkt hinter dem geplanten Gerätehaus würden schon die Grabfelder beginnen; seiner Meinung nach müsse das Nebengebäude besser versteckt werden. Er verstehe, dass für das Gerätehaus Bedarf bestehe, jedoch dürfe dieses nicht so präsentiert werden. Er stellte deshalb den Antrag, die Entscheidung zum Bauvorhaben zu vertagen. Die Verwaltung solle den Standort nochmals überprüfen bzw. näher erklären, warum dieser Platz gewählt worden sei.

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an und fassten folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung wird vertagt. Der Standort ist nochmals zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**TOP 10 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Duplexgaragen (2 Varianten)
auf dem Grundstück FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 15/16, 4. Teil, Süd liege. In der Bauausschusssitzung vom 19.07.2016 seien für das Hauptgebäude bereits Befreiungen (Überschreitung der Baugrenze um max. 3 m nach Westen, Überschreitung der Grundfläche um max. 10%) erteilt worden, die für das nun beantragte Doppelhaus wiederum beantragt werden würden. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu könne erteilt werden.

Die Bauvoranfrage beinhalte nun auch die Garagenanordnung (2 Varianten), wofür weitere Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich seien.

Die Variante 1 sehe für jede Doppelhaushälfte eine Duplexgarage als Grenzbebauung vor. Gemäß Bebauungsplan seien Garagen nur innerhalb der Bauräume zulässig; hier sei eine Tiefgarage festgesetzt. Die südliche Duplexgarage befinde sich damit außerhalb der Baugrenze. Außerdem dürfe pro Grundstück nur eine Zufahrt und Garagen nur an einer Seite als Grenzbebauung errichtet werden. Die Befreiungen würden hier vertretbar erscheinen, weil nach Bebauungsplan das Hauptgebäude als Grenzbau zulässig sei und mit einer Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grenze dann ebenfalls eine beidseitige Grenzbebauung vorliegen würde.

Die Variante 2 enthalte eine Doppelduplexgarage an der nördlichen Grenze, die teilweise in das Hauptgebäude integriert sei. Hierfür sei eine Befreiung bezüglich der Zufahrtsbreite erforderlich (Bebauungsplan: max. 4,5 m; Antrag: 6 m), die aufgrund von Bezugsfällen erteilt werden könne.

Der Vorsitzende wies am Schluss noch darauf hin, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten seien.

StR Wuschig sprach sich gegen die Variante 1 aus, weshalb er den Antrag stellte, über die beiden Varianten getrennt abstimmen zu lassen.

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 1 wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 2 wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 490/3 an der Mooslängstr. 32 a

Der Vorsitzende erklärte, dass mit der Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 2015 auch ein offener Stellplatz an der westlichen Grenze genehmigt worden sei. In diesem Bereich werde nun ein Doppelcarport (Grundfläche 5 m x 6 m) beantragt; dafür sei eine Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 8 notwendig. Auf einem Grundstück in der Umgebung habe der Bauausschuss 2005 eine Einzelgarage außerhalb der Baugrenze zugelassen; es würde also ein Bezugsfall vorliegen. StR Wuschig äußerte Bedenken, da sich die Lage der Stellplatzüberdachung direkt am Ortsrand, angrenzend an den Außenbereich, befinde. Frau Reichel erklärte, dass die Maßgabe eines Mindestabstandes möglich sei. Die Mitglieder des Bauausschusses einigten sich daraufhin auf einen Mindestabstand von 1,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Der Carport sei außerdem in Richtung Außenbereich einzugrünen.

StRin Winberger erkundigte sich nach der geplanten Gestaltung des Carports. Ihr sei es wichtig, dass dieses aufgrund der Lage am Ortsrand nicht so massiv ausgeführt werde. Frau Reichel berichtete, dass die beantragte Höhe 2,30 m betrage und eine Ausführung in Holzbauweise geplant sei. Damit bestand Einverständnis.

Der Bauausschuss fasste nach eingehender Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelcarports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 8 (Baugrenze) mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze mind. 1,5 m,
- Eingrünung des Carports Richtung Außenbereich.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports und eines Fahrradgebäudes auf dem Grundstück FINr. 1464/3 an der Olchinger Str. 63 a

Der Vorsitzende erläuterte die geplanten Anbauten (Carport: 33 m²; Fahrradgebäude: 18 m²) an die bestehende Doppelgarage. Der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Bauraum sei durch die Doppelgarage bereits ausgeschöpft, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Bei der Prüfung habe man festgestellt, dass mit der Baugenehmigung von 1979 eine Pergola neben der Garage (einschließlich überdachtem Stellplatz) genehmigt worden sei. Die Überdachung sei aber nicht errichtet worden und die Genehmigung abgelaufen. Auf dem Nachbargrundstück bestehe die Stellplatzüberdachung aber, weshalb vorgeschlagen werde, den beantragten Carport zuzulassen. Was das Fahrradgebäude be-

treffe, das rückwärtig an die Garage angebaut werden solle, teilte der Vorsitzende mit, dass gemäß Bebauungsplan freistehende untergeordnete Nebengebäude zugelassen werden können. Da das Fahrradgebäude auf dem sehr großen Einfamilienhausgrundstück untergeordnet sei, könne dem Anbau ebenfalls zugestimmt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports und eines Fahrradgebäudes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 33 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 13 Verschiedenes

TOP 13.1 Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 30.01.2018, in der man das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung der Doppelhaushälfte von E+D auf E+1+D nicht erteilt habe. Bezüglich der Begründung verwies er auf den betreffenden Beschlussauszug. Das eingegangene Schreiben der Rechtsanwältin vom 02.03.2018 sei mit der Ladung versendet worden.

Da es hier um die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gehe, sei der Vorschlag, nicht erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden, sondern den Planungs- und Umweltausschuss zu bitten, die städtebaulichen Ziele zur Höhenentwicklung festzulegen. Es sei eine grundsätzliche Beratung erforderlich, ob gemäß dem Bebauungsplanentwurf an dem Ziel E+D in der 2. Baureihe festgehalten werden solle.

Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Der Planungs- und Umweltausschuss wird gebeten, bezüglich der Höhenentwicklung städtebauliche Ziele für den Bereich (westlich) der Rainerstraße festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 13.2 Errichtung von Müllgebäuden und Fahrradabstellplätzen (teilweise überdacht) auf den Grundstücken Adenauerstr. 24 bis 32 und Heussstr. 1 bis 11

Der Vorsitzende verwies auf die vereinbarten Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag (u. a. barrierefreie Neugestaltung der Außenanlagen, Aufwertung der Müllplätze und Anlegen von vorzugsweise überdachten Fahrradabstellplätzen).

Deshalb sei nun die Errichtung von 3 Müllgebäuden und Fahrradabstellplätzen (teilweise überdacht) geplant. Im Bebauungsplan Nr. 10 B seien zwar Flächen für Großmüllbehälter vorgesehen, jedoch sei die Größe für den heutigen Bedarf nicht mehr ausreichend. Außerdem seien sonstige untergeordnete bauliche Nebenanlagen (somit auch Fahrradüberdachungen) unzulässig. Da die Sanierungsmaßnahmen dringend erforderlich seien, erscheine die erforderliche Befreiung von der Baugrenze vertretbar. Da der Bauantrag demnächst eingereicht werden solle, werde vorgeschlagen, den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen, die Befreiung im Büroweg zu erteilen.

Der Bauausschuss erklärte sein Einverständnis und fasste folgenden

Beschluss:

Mit der Errichtung der Müllgebäude und Fahrradabstellplätze (teilweise überdacht) besteht Einverständnis. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 10 B (Baugrenze) im Büroweg zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 13.3 Bekanntgaben

Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Werkhalle in eine Spielhalle auf dem Grundstück FlNr. 1721/42 an der Boschstr. 4

Der Vorsitzende verwies auf die Sitzung des Ferienausschusses am 29.08.2017 und den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wegen Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Das Landratsamt habe auf Antrag der Stadt Puchheim die Entscheidung zum Bauvorhaben zurückgestellt. Nun sei der Bauantrag am 29.01.2018 vom Antragsteller zurückgezogen worden.

Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung einer Birke auf dem Grundstück FlNr. 531/130, Spielplatz an der Krokusstraße (Antragsteller: Stadt Puchheim)

Der Vorsitzende gab bekannt, dass die Fällung einer zu erhaltenden Birke im Bebauungsplangebiet Nr. 6 A genehmigt worden sei. Als Grund für die Fällung gab er an, dass die Oberflächenwasserableitung in diesem Bereich der Krokusstraße nicht dem Stand der Technik entspreche, wodurch es bei

Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen könne. Auf dem Spielplatzgrundstück werde deshalb eine Blockrigole zur Regenwasserrückhaltung errichtet, weshalb die Fällung von drei Bäumen erforderlich gewesen sei. Die Kiefer und die Hainbuche seien im Bebauungsplan nicht eingetragen gewesen. Herr Köhn habe bei einer Begutachtung außerdem festgestellt, dass die Birke bereits vergreist sei. Die Befreiung zur Fällung der Birke sei mit Bescheid vom 08.02.2018 im Büroweg erteilt worden.

Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung von 10 Ahornbäumen auf dem Grundstück FINr. 525/5, Zeppelinstr. 4 und Junkersstr. 5

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Bäume im Bebauungsplan Nr. 26, 1. Teil als zu erhalten festgesetzt seien. Herr Köhn habe bestätigt, dass die Bäume weitgehend abgestorben seien. Die Erteilung der Befreiung sei mit Bescheid vom 01.03.2018 (Auflage: Ersatzpflanzungen) im Büroweg erfolgt.

Verlegung der Bauausschusssitzung im Juli

Der Vorsitzende teilte mit, dass die für den 3. Juli 2018 geplante Sitzung auf Donnerstag, den 5. Juli 2018 verlegt werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:55 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister