

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 5. Februar 2019

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:55

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

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:

Färber, Sabrina

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 538 an der Zweigstr. 15
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1568/164 an der Adenauerstr. 4
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau einer Doppelhaushälfte (Abriss des Bestandshauses) auf dem Grundstück FINr. 1465/44 am Mozartweg 4
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1540/6 an der Oberen Lagerstr. 40
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 532/442 an der Primelstr. 46
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports einschließlich Überdachung des Hauszugangs auf dem Grundstück FINr. 1769/31 an der Nordendstr. 40 b
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 8.1 Bekanntgaben
- TOP 8.2 Wortmeldung

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 27.11.2018 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 Bauantrag wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 538 an der Zweigstr. 15

Der Vorsitzende machte eingangs darauf aufmerksam, dass sich das Baugrundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolge nach § 34 Baugesetzbuch.

Beantragt werde ein Zweifamilienhaus in zweiter Baureihe mit einer Höhenentwicklung von E+1+D. Die absolute Grundfläche füge sich ein. Die GRZ von 0,16 und GFZ von 0,23 seien in der Umgebung vorhanden. Die beantragte Firsthöhe füge sich zwar ebenfalls ein, jedoch erscheine die Wandhöhe problematisch. Gemessen ab dem neuen Gelände betrage die Wandhöhe 6,70 m, ab dem natürlichen Gelände 7 m. Gemäß den genehmigten Bauplänen liege in der Umgebung eine Wandhöhe von max. 6,5 m vor. Laut Begründung des Planfertigers vom 04.02.2019, diese würde den Bauausschussmitgliedern vorliegen, entspreche die beantragte Wandhöhe den Doppelhäusern an der Blütenstraße. Die Überprüfung habe aber ergeben, dass dort ebenfalls eine Wandhöhe von 6,5 m genehmigt sei. Der Vorsitzende ging außerdem auf die geplante Geländeauffüllung ein. Im Überschwemmungsgebiet sei eine Erhöhung der Erdoberfläche grundsätzlich untersagt. Die Überprüfung der Höhenlage erfolge durch das Landratsamt. Es werde vorgeschlagen, der beantragten Wandhöhe nicht zustimmen, da sich diese nicht einfüge.

Der Carport- und Stellplatzanordnung könne zugestimmt werden. Vergleichbar lange Zufahrten würde es auf den Grundstücken in der Zweigstraße geben. Außerdem seien wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

Abschließend verwies er auf den vorliegenden Nachbareinwand, der auch mit der Ladung versandt worden sei. Er merkte an, dass sich die 2-geschossige Bebauung in der zweiten Baureihe grundsätzlich einfüge. Es werde aber vorgeschlagen, das Landratsamt um Überprüfung zu bitten, ob im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme ein größerer Abstand zur östlichen Bungalowbebauung gefordert werden könne.

StR Wuschig bemerkte zum Schreiben der Nachbarn, dass das Bauvorhaben für sie sicher bedauerlich sei; allerdings würden z. B. in Reihenhausbereichen die Nachbarn noch näher aneinander wohnen. Die geplante Geländeerhöhung sah er ebenfalls kritisch.

Auch StR Pürkner brachte vor, dass die Geländeerhöhung nach Wasserhaushaltsgesetz untersagt sei. Frau Reichel erklärte näher, dass das Landratsamt die notwendigen Auflagen festlegen müsse. Für die Verdrängung des Wassers durch den Neubau müsse z. B. ein Rückhaltebecken auf dem Grundstück geschaffen werden. Beim vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gehe es auch um den Schutz der Nachbargrundstücke, weshalb die Aufschüttung problematisch sei.

StRin Winberger sieht das Problem ebenfalls. Sie verstehe nur nicht, warum das Gelände angehoben werden solle. Frau Reichel erklärte, dass das Niveau der Straße höher sei und nach hinten abfalle. Das Problem sei, dass das Niveau der Nachbargrundstücke auch niedriger liege als die Zweigstraße.

StR Pürkner brachte zum Nachbareinwand vor, dass es im Baurecht über die Abstandsfläche hinaus, keinen Schutz für die Nachbarn bezüglich Verschattung oder verlorener Aussicht gebe. Wenn die Abstandsfläche eingehalten werde, so wie in diesem Fall, habe der Nachbar seiner Meinung nach keine Möglichkeit, das Bauvorhaben zu verhindern. Bei dieser Planung sehe man aber deutlich, dass eine geringe Verschiebung des Neubaus nach Norden eine deutliche Verbesserung für den Terrassenbereich des Nachbarn bringen würde. Er appellierte an ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis, weshalb man Rücksicht nehmen solle.

StR Burkhardt äußerte Bedenken bezüglich des Kamins, der an der Giebelseite direkt am Dachgeschossfenster entlang verlaufe. Das sei nicht zulässig. Er bat darum, den Hinweis aufzunehmen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses in der beantragten Höhe wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Wandhöhe auf max. 6,5 m wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Das Landratsamt wird um Überprüfung der Höhenlage (insbesondere bezüglich der beantragten Geländeauffüllung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet) gebeten.

Zum Nachbareinwand:

Das Landratsamt wird gebeten, zu überprüfen, ob im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme ein größerer Abstand zur östlich angrenzenden Bungalowbebauung erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

StR Salcher war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1568/164 an der Adenauerstr. 4

Der Vorsitzende trug eingangs vor, dass die Beurteilung des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB erfolgen müsse. Es handle sich hier nur um einen kleinen Bereich, der nicht überplant sei. Der überwiegende Teil der Umgebung bestehe aus Bebauungsplangebieten.

Aus dem Jahr 2009 existiere ein genehmigter Vorbescheid für ein Wohn- und Geschäftshaus (5 Wohneinheiten, Grundfläche 480 m², GRZ 0,33, GFZ 0,96, 4 Vollgeschosse mit Flachdach, Höhe 13 m). Die Genehmigung sei inzwischen abgelaufen.

Der aktuelle Vorbescheid beinhalte nun ein Mehrfamilienhaus (17 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen. Der Vorsitzende ging ausführlich auf die enthaltene Frageliste ein:

Frage 1: Ist die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens hinsichtlich Nutzung, bebauter Grundfläche, Geschossfläche und Dachform gegeben?

Die Art der Nutzung sowie die überbaute Fläche des Hauptgebäudes (Grundfläche 470 m², GRZ 0,33) würden sich einfügen.

Die beantragte GFZ von 1,2 liege deutlich über dem Maß von 2009. Es handle sich hier um die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung. Für die Hochhäuser im angrenzenden südöstlichen Bebauungsplangebiet sei eine GFZ von 1,1 festgesetzt. Der Vorsitzende teilte aber mit, dass die Geschossflächenzahl grundsätzlich kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB sei. Allerdings sei das Bauvorhaben gegenüber dem Vorbescheid von 2009 um ein Dachgeschoss erhöht worden (Höhenentwicklung E+3+D) und erreiche nun eine Firsthöhe von 15,9 m. Die angrenzende Hochhausbebauung (Bebauungsplangebiet) stelle bezüglich der Höhe keinen Bezugsfall dar, da es sich um eine komplett andere Gebietsstruktur handle. Die Hochhäuser seien von mehr Freifläche umgeben und würden einen viel größeren Abstand zur Straße aufweisen. Bei der nordwestlichen Umgebungsbebauung (Richtung Allinger Straße) seien max. 3 Vollgeschosse und Firsthöhen bis 12,9 m vorhanden. Mit dem Vorbescheid 2009 seien max. 4 Geschosse (Höhe 13 m) als Verbindung zwischen den Hochhäusern und der niedrigeren nordwestlichen Bebauung zugelassen worden. Durch das zusätzliche Dachgeschoss liege die Firsthöhe nun bei 15,9 m, was sich nicht mehr einfüge. Aufgrund der Lage im Stadtzentrum werde vorgeschlagen, im Planungs- und Umweltausschuss (PUA) über die städtebaulichen Ziele bzw. die beantragte Nachverdichtung für dieses Grundstück zu beraten.

Das geplante Mansarddach sei in der Umgebung zwar nicht vorhanden, könne aber zugelassen werden.

Bei den Fragen 2 und 5 (Abstandsflächen und 2. Rettungsweg) handle es sich um Bauordnungsrecht. Für die Prüfung sei das Landratsamt zuständig.

Frage 3: Entsprechen die geplanten Stellplätze den öffentlich, rechtlichen Anforderungen?

Seitens der Stadt P. könne nur die Stellplatzanzahl geprüft werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung hinsichtlich Anordnung und Befahrbarkeit erfolge vom Landratsamt.

Die geplante Stellplatzanzahl (15 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 12 oberirdische Stellplätze) entspreche der Stellplatzsatzung. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass insgesamt wenig Freifläche verbleibe. Die GRZ II betrage 0,60.

Frage 4: Kann ggf. eine Stellplatzbefreiung für die Stellplätze 17, 18 und 19 erteilt werden?

Nein, eine Befreiung von der erforderlichen Stellplatzanzahl könne nicht erteilt werden.

Der Vorsitzende trug außerdem vor, dass sich das Grundstück im Altlastengebiet befinde, worauf man den Bauwerber weiterhin hinweisen müsse. Die grundsätzliche Prüfung der Altlastenproblematik erfolge durch das Landratsamt. Außerdem liege durch die Lage an der Adenauerstraße und den Verkehrslärm eine Beeinträchtigung der Wohnqualität vor. Es werde deshalb dringend empfohlen, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

StR Salcher stimmte zu, dass der Verkehrslärm ein Problem darstelle, allerdings auch das Jugendzentrum (JUZ) nebenan. Der Bauwerber müsse sich bewusst sein, dass auch von dieser Seite mit entsprechendem Lärm gerechnet werden müsse. StR Pürkner merkte an, dass man den Hinweis geben müsse. StR Burkhart schloss sich den Bedenken von StR Salcher an. Er sieht hier auch Probleme auf die Stadt wegen Nachbarbeschwerden zukommen.

StRin Weber fand das Bauvorhaben grundsätzlich gut und sinnvoll. Es müsse beraten werden, ob das Dachgeschoss noch machbar sei und die Höhe noch den Zielen des Stadtzentrums entspreche. Ihrer Meinung nach sei das Gebäude als Verbindung zwischen den zwei unterschiedlichen Umgebungsbebauungen vorstellbar. Bezüglich der Lärmbedenken durch das JUZ stellte sie fest, dass dieses zuerst dagewesen sei. Dies müsse dem Bauwerber bewusst sein.

StRin Wiesner befürwortete den Vorschlag, die Höhenentwicklung im PUA zu beraten. Bezüglich der Lärmbedenken regte sie an, die Planung nochmals zu überarbeiten und die Balkone nicht in Richtung JUZ auszurichten.

StRin Eger ging ebenfalls davon aus, dass es Nachbarbeschwerden wegen des JUZ geben werde, auch wenn dieses bereits da sei. Mit der Nachbarschaft des Volksfestplatzes habe man ähnliche Erfahrungen machen müssen.

StR Pürkner schloss sich grundsätzlich der Wortmeldung von StRin Weber an, dass das Vorhaben als Verbindung zwischen den hohen und niedrigeren Gebäuden der Umgebung denkbar sei. Durch das Mansarddach werde der Baukörper außerdem nicht so hoch wahrgenommen, weshalb er zustimme. StR Wuschig schloss sich an. Er fand auch positiv, dass kein Flachdach mehr vorgesehen sei.

StR Pürkner verstand nicht, warum eine Beratung im PUA stattfinden solle. Eine Einbeziehung des PUA würde bedeuten, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsse. Frau Reichel erklärte, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht das Ziel sei. Sie ging auf die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung ein und erklärte, warum sich das Bauvorhaben nicht einfüge. Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB sei die Hochhausbebauung auch bereits beim Vorbescheid 2009 nicht herangezogen worden. An der umliegenden Bebauung habe sich seitdem nichts geändert. Zwischen der Hochhaussiedlung und den Grundstücken in nordwestlicher Richtung würden u. a. in der Höhenentwicklung als auch in der Gebäudeanordnung erhebliche Unterschiede bestehen, die die Gebiete voneinander abgrenzen. Das Hochhausgebiet sei geprägt von großen Freiflächen und weise somit eine komplett andere Struktur auf. Da sich die Höhe nicht einfüge, werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Der PUA könne aber beraten, ob man beim Bauvorhaben im Hinblick auf die Stadtzentrumsplanung über die Höhe der maßgeblichen Umgebungsbebauung hinausgehen wolle. Hier gehe es um die Entwicklung des künftigen Stadtzentrums. Da die Hochhausbebauung nicht maßgeblich sei, ging sie im Detail auf die Firsthöhen der nordwestlichen Gebäude, z. B. Poststr. 5 (12,3 m), Rathaus (12,05 m) und Am Grünen Markt 5 (12,9 m) ein. Das Bauvorhaben vom Vorbescheid 2009 habe sich somit mit einer Höhe von 13 m noch eingefügt. Die aktuelle Planung mit einer Firsthöhe von 15,9 m überschreite diese Höhen aber deutlich, weshalb sich das Gebäude nicht einfüge und eine Beratung im PUA empfohlen werde.

Auch StR Pürkner stellte fest, dass, wenn man es streng betrachte, solch eine Höhenentwicklung in der maßgeblichen Umgebung tatsächlich nicht vorhanden sei. Für die Hochhausbebauung gebe es einen Bebauungsplan. Man müsse das Bauvorhaben deshalb ablehnen. Falls der PUA zu dem Ergebnis komme, dass der Baukörper zur Ortsmitteplanung passe, könne man anschließend grünes Licht geben.

StR Burkhardt vertrat die Meinung, dass sich das Mehrfamilienhaus nicht einfüge. Auf Frage von StR Salcher teilte Frau Reichel mit, dass der nächste PUA Mitte März stattfinden werde.

StRin Weber machte den Vorschlag, das Bauvorhaben nicht insgesamt sondern nur bezüglich der Höhe abzulehnen.

Nach ausführlicher längerer Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses zum Antrag auf Vorbescheid letztendlich folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird bzgl. der Höhe nicht erteilt.

Der Planungs- und Umweltausschuss wird gebeten, zu überprüfen, ob das Bauvorhaben mit den städtebaulichen Zielen für das Stadtzentrum übereinstimmt.

Eine Bebauung des Grundstückes ist nur möglich, wenn alle Auflagen zur Behandlung der Altlasten eingehalten werden. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sind durchzuführen.

Aufgrund der Lage an der Adenauerstraße wird dringend empfohlen, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau einer Doppelhaushälfte (Abriss des Bestandshauses) auf dem Grundstück FINr. 1465/44 am Mozartweg 4

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018 und die damalige Ablehnung des Bauvorhabens. Der Anbau habe sich nicht in die Umgebung eingefügt.

Die Planung sei geändert worden und entspreche nun bzgl. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Gebäudebreite dem Bestand. Der Vorsitzende ging auf die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid ein:

Fragen 1, 2, 3, 4: *Ist die geplante Bebauung hinsichtlich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Grundfläche genehmigungsfähig?*

Ja.

Frage 5: *Ist der geplante Erker mit Balkon genehmigungsfähig?*

Die Grundfläche des Erkers betrage 8,7 m². Dieser sei nicht untergeordnet; erscheine in der beantragten Form und Größe aber vertretbar.

Frage 6: *Sind die Gauben genehmigungsfähig?*

Die Dachgauben im Nordosten würden der Dachgaubensatzung entsprechen. Dachgauben seien außerdem im Gebiet vorhanden.

Bei den Dachaufbauten im Südwesten handle es sich um Zwerchgiebel. Diese seien im Gebiet bisher nicht vorhanden, würden sich aber einfügen.

Frage 7: Ist die Variante 1 genehmigungsfähig?

Ja, der Variante 1 könne zugestimmt werden.

Frage 8: Wird dem Abweichungsantrag (Abstandsflächen) bei Variante 1 zugestimmt?

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Doppelhaus, obwohl der Neubau die gleiche Größe aufweise wie der Bestand, die Abstandsfläche nach Nordosten nicht einhalte. Dies sei im gesamten Baugebiet der Fall. Über den Antrag auf Abweichung müsse das Landratsamt entscheiden.

Frage 9: Ist die Variante 2 als Alternative zur Variante 1 genehmigungsfähig?

Der Vorsitzende erklärte, dass die Variante 2 zeige, wie die Abstandsfläche eingehalten werden könne. Der Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte erfolge leicht versetzt. Er stellte fest, dass dieser Versatz städtebaulich nicht gewünscht sei, weshalb eine dringende Empfehlung an das Landratsamt ausgesprochen werde, die beantragte Abweichung von der Abstandsfläche zu erteilen, da sich in Bezug auf den Bestand nichts ändere.

Zum Abschluss teilte der Vorsitzende noch mit, dass nun für den Neubau zwei Stellplätze erforderlich seien. Eine Garage sei im bestehenden Garagenhof an der Bergstraße vorhanden. Der 2. Stellplatz (für ein E-Auto) solle auf dem Baugrundstück mit Zufahrt über den Mozartweg errichtet werden. Die Erschließung sei gesichert. Für die befestigten Flächen seien aber wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1540/6 an der Oberen Lagerstr. 40

Der Vorsitzende teilte mit, dass die 6 m lange Überdachung mit einem Abstand von 1,25 m zur Straße hinter der bestehenden Hecke errichtet werden solle. Er verwies auf die Baugenehmigung des Mehrfamilienhauses von 1996 und die enthaltene Auflage, dass 8 Fahrradabstellplätze herzustellen seien. Der Freiflächenplan enthalte eine Fahrradüberdachung (Grundfläche 2 x 2,7 m) im Vorgarten; diese sei aber nicht errichtet worden. Die Fahrradabstellplatzsatzung schreibe je Stellplatz eine Mindestlän-

ge von 1,8 m und eine Mindestbreite von 0,75 m vor. Für Wohngebäude seien überdachte Stellplätze im Freien (in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich) oder Räume zum Einstellen herzustellen.

Da die genehmigte Überdachung zu klein für 8 Fahrräder sei, werde nun eine Grundfläche von 6 m x 1,80 m beantragt. Das Bauvorhaben würde aber von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord abweichen: Baugrenze, Überschreitung der Grundfläche (10,8 m² statt max. 6 m²), Überschreitung des umbauten Raums (max. 15 m³), Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (1,25 m statt mind. 6 m), Abstand zum Wohngebäude (2,5 m statt mind. 5 m), die Ausführung in Metall statt Holzbauweise. Im Einzelfall könne man Ausnahmen zulassen.

Das Nebengebäude mit einer Länge von 6 m entlang der Straße erscheine aber zu massiv und die Abweichungen vom Bebauungsplan seien zu weitgehend. Dem Bauvorhaben könne in der Form nicht zugestimmt werden. Vorstellbar sei, z. B. die genehmigte Überdachung in Richtung Haus zu verlängern oder direkt am Gebäude Überdachungen für Fahrräder anzubringen, damit zur Straße ein größerer Abstand bestehe.

Zum Schluss wies der Vorsitzende darauf hin, dass der bestehende Baum im Vorgarten gemäß Bebauungsplan zu erhalten sei. Zusätzlich teilte er noch mit, dass die Zustimmung der WEG nicht vorliege. Frau Reichel ergänzte, dass ein einzelner Eigentümer zwar eine Bauvoranfrage stellen könne; die Umsetzung ohne Einverständnis der Miteigentümer aber nicht möglich sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Fahrradüberdachung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 532/442 an der Primelstr. 46

Der Vorsitzende verwies zuerst auf die besondere Dachform des Reiheneckhauses (versetztes Satteldach). Der Bebauungsplan Nr. 6 A – 2. Änderung würde die Zulassung von Dachgauben regeln; die Dachgaubensatzung gelte hier nicht.

Das Bauvorhaben weiche bezüglich der Dachneigung des Hauptgebäudes (B-Plan: mind. 36°; Antrag: 35°) und der Außenbreite (3 m statt 2 m) vom Bebauungsplan ab. Im Reihenhausbereich gebe es aber einen Bezugsfall. Dort sei beim gleichen Haustyp 1986 eine Dachgaube genehmigt worden. Der Bebauungsplan schreibe außerdem vor, dass die Dachgaube mittig auf der Dachfläche angeordnet werden müsse. Dieser Abweichung könne mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass zur seitlichen Außenwand mind. 1 m Abstand eingehalten werden müsse.

Abschließend machte der Vorsitzende noch darauf aufmerksam, dass die bauordnungsrechtliche Prüfung (z. B. Abstandsflächen) erst im Rahmen des Bauantrages vom Landratsamt erfolge.

Die Bauausschussmitglieder waren sich einig, dass aufgrund des Bezugsfalls das gemeindliche Einvernehmen mit der genannten Maßgabe erteilt werden könne und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6 A, 2. Änderung (Dachneigung Hauptgebäude, Außenbreite, Anordnung) mit der Maßgabe erteilt, dass zur giebelseitigen Außenwand ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports einschließlich Überdachung des Hauszugangs auf dem Grundstück FINr. 1769/31 an der Nordendstr. 40 b

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Überdachung des bestehenden Stellplatzes einschließlich des Hauszugangs. Der Hauszugang verlaufe zwischen Garage und Stellplatz. Die beantragte Grundfläche des Bauvorhabens betrage insgesamt: 30 m² (5,4 x 5,7 m).

Für die Prüfung müsse das Gesamtgrundstück der beiden Doppelhäuser Nordendstr. 40, 40 a, 40 b und 40 c betrachtet werden. Gemäß dem seit August 2018 gültigen Bebauungsplan Nr. 49 dürfe die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Für notwendige Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken dürfe die zulässige Grundfläche um weitere 120 m² überschritten werden. Die Doppelhäuser seien vorm Bebauungsplan genehmigt worden; die zulässige Grundfläche II werde bereits durch den Bestand überschritten (zulässig: 276 m²; Bestand: 300 m²). Durch das Bauvorhaben, vor allem durch die Überdachung des Hauszugangsweges würde eine weitere Überschreitung vorliegen; diese könne nicht zugelassen werden. Der Vorsitzende teilte abschließend mit, dass nur eine Überdachung des Stellplatzes zulässig sei, da dieser bereits auf die Grundfläche angerechnet sei (genehmigte Grundfläche 12,5 m²).

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 8 Verschiedenes

TOP 8.1 Bekanntgaben

Bauantrag wegen Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Boarding-house auf dem Grundstück FlNr. 1 an der Alten Bergstr. 2

Der Vorsitzende teilte mit, dass der 1. Bauantrag vom September 2017 zurückgezogen worden sei. Der neue Bauantrag vom 11.12.2018 sehe eine Reduzierung der Betten von 112 auf 82 und damit auch eine Reduzierung der Stellplätze vor. Die Balkone seien entfallen und nun auch größere Parkplätze (z. B. für Sprinter) auf dem Grundstück vorgesehen. Da das gemeindliche Einvernehmen zum Boardinghouse vom Bauausschuss im Rahmen des 1. Bauantrages grundsätzlich erteilt worden sei, habe die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zur reduzierten Planung im Büroweg erteilt (Weiterleitung ans LRA bereits am 02.01.2019). Inzwischen sei ein Nachbareinwand bei der Stadt eingegangen, welcher umgehend an das Landratsamt weitergeleitet worden sei. Das Nachbarschreiben, das der Bauausschuss mit der Ladung erhalten habe, nahmen die Mitglieder zur Kenntnis.

Bauantrag Mehrfamilienhaus, Augsburg Str. 3

Der Vorsitzende gab bekannt, dass der Bauherr der Empfehlung des Bauausschusses vom 27.11.2018 gefolgt sei und nun auch 10 Fahrradabstellplätze oberirdisch im Eingangsbereich vorgesehen habe. Vor der Weiterleitung des Bauantrages an das Landratsamt sei die entsprechende Planänderung erfolgt.

Zaun Heussstraße

Der Vorsitzende erinnerte an den ohne Genehmigung errichteten Stabmattenzaun (Höhe 1,80 m) entlang der Heussstraße, den der Bauausschuss in der Sitzung vom 18.10.2018 abgelehnt habe. Mit Schreiben vom 14.11.2018 habe die Hausverwaltung angekündigt, dass der Teil des Zaunes entlang der Straße beseitigt werde, was nun auch erfolgt sei.

Tekturantrag wegen Vergrößerung der Dachgaube, Ganghoferstr. 12

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018 und die Ablehnung der Dachgaube. Nach Prüfung habe das Landratsamt dem Bauwerber nun mitgeteilt, dass die planabweichende Vergrößerung nicht genehmigungsfähig sei und angekündigt, den Rückbau anzuordnen.

TOP 8.2 Wortmeldung

StRin Wiesner teilte mit, dass sie von Bürgern oft auf die Problematik zu hoher Zäune zwischen Privatgrundstücken angesprochen werde und bat die Verwaltung darum, die zulässige Höhe z. B. im Mitteilungsblatt bekanntzugeben. Frau Reichel erklärte, dass es keine allgemein zulässige Höhe gebe. Je nach Bebauungsplangebiet gelten unterschiedliche Höhen. Gebe es keinen Bebauungsplan oder keine Regelung im Bebauungsplan so dürfe man Zäune zwischen Privatgrundstücken gemäß Bayerischer Bauordnung sogar bis 2 m Höhe verfahrensfrei (d. h. ohne Bauantrag) errichten. Die städtische Einfriedungssatzung würde nur die Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzen. StR Burkhardt machte in diesem Zusammenhang den Vorschlag, die Satzung an die im Handel angebotenen Baustoffe anzupassen. Diese würden grundsätzlich eine Höhe von 1,6 m aufweisen. Man müsse überlegen, ob man die Satzung diesbezüglich ändern solle.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister