

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 4. Februar 2020

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:25

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Salcher, Thomas

Stadler, Christian

Vertretung für Herrn Stadtrat Erich Pürkner

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Pürkner, Erich

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1554/12 am Reiterweg 22
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1790/10 an der Alpenstr. 28 a
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) und eines Einfamilienhauses mit einer Garage, zwei Carports und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1549/4 am Loheweg 6
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubebauung des Grundstückes FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1756/87 an der Sandbergstr. 66
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1469/2 an der Schopflachstr. 6
- TOP 8 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Betriebsleiterwohnung (1. OG) auf dem Grundstück FINr. 1721/21 an der Benzstr. 11
- TOP 9 Bauantrag wegen Erweiterung des Balkons an einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/12 an der Lagerstr. 6
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1469/5 an der Schopflachstr. 10
- TOP 11 Verschiedenes
- TOP 11.1 Bekanntgabe
- TOP 11.2 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 03.12.2019 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 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1554/12 am Reiterweg 22

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben schon in der Ferienausschusssitzung vom 29.08.2017 als Bauvoranfrage behandelt worden sei. Die damals beantragte Aufstockung der Garage auf Höhe der Doppelhaushälfte habe man u. a. aufgrund des geringen Abstandes zum Reiterweg abgelehnt.

Der aktuell vorliegende Antrag auf Vorbescheid sehe wieder eine Erweiterung der Doppelhaushälfte um 3 m mit einer Höhe von E+1+D vor. Die beantragte Grundfläche sei die Gleiche. Vorgesehen seien nun aber ein Abbruch der bestehenden Garage und die Neuerrichtung an der südwestlichen Grenze. Das Bauvorhaben liege im Bereich des Baulinienplanes Nr. 52 und überschreite die darin festgesetzte Baugrenze. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass der Baulinienplan im Bereich des Reiterweges weitgehend überholt sei. Die weitere Beurteilung müsse gemäß § 34 BauGB erfolgen. Der Antrag auf Vorbescheid enthalte folgende Fragen:

1. Erweiterung nach Norden um 3 m: Ist die vorgeschlagene, profilgleiche Erweiterung der Doppelhaushälfte nach Norden als Ersatzbau der bestehenden Garage, planungsrechtlich zulässig?

Der Abstand zur Straße betrage weiterhin nur 1,2 m, was sich nicht in die Umgebung einfüge. An der Ablehnung werde deshalb festgehalten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung: Mit dem Anbau erreicht man für das Grundstück eine GRZ von 0,42. Ist eine Nachverdichtung in dieser Größenordnung planungsrechtlich zulässig?

Die absolute Grundfläche würde sich grundsätzlich einfügen, da in der Umgebung bei einem Dreispänner eine vergleichbare Grundfläche vorhanden sei. Durch den Anbau würde sich aber eine GRZ von 0,42 und GFZ 0,74 ergeben. Dieses Nutzungsmaß sei auf den umliegenden Grundstücken nicht vorhanden. Diese erhebliche Nachverdichtung könne nicht zugelassen werden.

3. Neubau der Garage: Die Erweiterung setzt den Abbruch der bestehenden, angebauten Garage voraus. Ist ein Neubau der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück FINr. 1556/2 planungsrechtlich zulässig?

Die Garage solle im Gartenbereich errichtet werden. Auf den Grundstücken Reiterweg 10 bis 30 in der gleichen Baureihe seien keine Garagen/Stellplätze im südwestlichen Bereich vorhanden. Die Garage

füge sich nicht ein. Der Vorsitzende machte außerdem darauf aufmerksam, dass bei einer Erweiterung der Doppelhaushälfte grundsätzlich noch ein zweiter Stellplatz notwendig sei.

Stadträtin Eger könne grundsätzlich verstehen, dass der Wohnraum gebraucht werde. Man würde aber einen Bezugsfall schaffen, weshalb sie dem Vorhaben nicht zustimmen könne.

Stadtrat Wuschig sprach sich ebenfalls gegen die Erweiterung aus. Problematisch sehe er die geplante Höhenentwicklung des Anbaus und den geringen Abstand zur Straße, was sehr massiv erscheine. Würde man den Anbau zulassen, könne man auf dem gegenüberliegenden Grundstück ein vergleichbares Bauvorhaben auch nicht verweigern. Es würde eine Häuserschlucht entstehen, die man aus städtebaulicher Sicht verhindern müsse.

Nach der Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Doppelhaushälfte wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1790/10 an der Alpenstr. 28 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Grundstück bauplanungsrechtlich im Außenbereich liege. Im Flächennutzungsplan sei es als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sei die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

a) das Gebäude sei zulässigerweise errichtet worden:

Eine Baugenehmigung des bestehenden Einfamilienhauses würde vorliegen.

b) die Erweiterung sei im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen:

Das bedeute, dass die Erweiterung durch eine Aufstockung oder einen Anbau erfolgen könne. Der Anbau müsse dabei konstruktiv und funktional eine Ergänzung des Bestandes darstellen. Eine Erweiterung sei grundsätzlich nicht angemessen, wenn sie zur Größe des vorhandenen Gebäudes unverhältnismäßig sei. Der beantragte Anbau mit E+D weise eine Grundfläche von 99 m² (Wohnfläche 125 m²) auf. Das bestehende Einfamilienhaus habe dagegen nur eine Grundfläche von 60 m² (Wohnfläche 85 m²). Es würden außerdem zwei selbstständig nutzbare Haushälften entstehen. Die Größe des Anbaus sei im Vergleich zum Bestand unverhältnismäßig. Diese Voraussetzung sei somit nicht erfüllt.

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird:

Laut Antrag solle die Nutzung durch Familienangehörige erfolgen, weshalb diese Voraussetzung erfüllt werde.

Auf Frage von Stadtrat Wuschig teilte Frau Reichel mit, dass das bestehende Gebäude 1957 zunächst als Stall, im Jahr 1982 dann die Nutzungsänderung in eine Wohnung genehmigt worden sei.

Der Vorsitzende fasste am Ende zusammen, dass eine Erweiterung bei Einhaltung der Voraussetzungen grundsätzlich möglich sei, allerdings nicht in der beantragten Form. Es sei eine Umplanung erforderlich. Die Erweiterung müsse aus dem Bestand heraus erfolgen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) und eines Einfamilienhauses mit einer Garage, zwei Carports und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1549/4 am Loheweg 6

Der Vorsitzende erinnerte zunächst an den Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.11.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Loheweges. Als städtebauliche Ziele seien u. a. eine GRZ von max. 0,27 und für die schmalen Grundstücke im südlichen Bereich eine Höhe von E+D (2 Vollgeschosse) festgelegt worden.

Der Vorsitzende verwies außerdem auf die letzte Bauvoranfrage, über die der Bauausschuss in der Sitzung vom 03.12.2019 entscheiden habe. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern (7 WE) sei u. a. aufgrund der GRZ von 0,31 nicht erteilt worden.

Bzgl. der nochmals in der aktuellen Bauvoranfrage aufgeführten früheren Planungen werde auf die bisherigen Beschlüsse verwiesen.

Die aktuelle Bauvoranfrage beinhalte jetzt ein Mehrfamilienhaus (4 WE) und ein Einfamilienhaus. Es liege also wieder eine Reduzierung um 2 Wohneinheiten vor. Die GRZ liege bei 0,28. Laut der Berechnung des Planers werde eine GRZ von 0,27 beantragt. Hierbei sei aber der zweigeschossige Treppenhauserker des Mehrfamilienhauses nicht berücksichtigt worden. Die Geschossflächenzahl betrage 0,55 (bisher 0,63). Die Höhe von E+D (2 Vollgeschosse, Firsthöhe 8,14 m) habe man bereits als möglich angesehen. Zum Stellplatznachweis teilte er mit, dass 1 Garage, 2 Carports und 3 Stellplätze geplant seien (GRZ II nun 0,45). Dies sei der gleiche Stellplatzbedarf wie zum Beispiel bei ei-

nem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus. Der Vorplatz der Stellplätze solle zum Ausweichen des Begegnungsverkehrs genutzt werden.

Der Bauausschuss kam zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben nun grundsätzlich vor dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugelassen werden könne. Die Grundfläche dürfe dabei aber max. 210 m² betragen, was einer GRZ von 0,27 entspreche. Außerdem könne dem zweigeschossigen Treppenhauserker aufgrund des geringen Abstandes (nur 1,5 m) zum Loheweg nicht zugestimmt werden. Um im südlichen Grundstücksbereich des Einfamilienhauses einen zusammenhängenden Grünbereich zu erhalten, müsse die Garage nördlich des Wohnhauses angeordnet werden. Um befestigte Fläche zu sparen, könne die Garage außerdem näher an die Straße verschoben werden. Ebenso seien noch Fahrradabstellplätze für das Mehrfamilienhaus, eine ausreichende Begrünung (mind. 3 Baumpflanzungen) sowie eine Dienstbarkeit für die Nutzung der Stellplatzvorplätze für den Begegnungsverkehr erforderlich.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich mit dem Vorschlag einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage (Planung vom 17.01.2020) wird nicht erteilt.

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 WE) und eines Einfamilienhauses mit einer GRZ von 0,27 (Grundfläche max. 210 m²), E+D und einer Firsthöhe von 8,15 m ist grundsätzlich möglich.

Dem zweigeschossigen Treppenhauserker wird nicht zugestimmt.

Die Garage ist auf die Nordseite des Einfamilienhauses zu verlegen.

Für das Mehrfamilienhaus sind ausreichend Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Das Grundstück ist ausreichend zu durchgrünen (dabei mind. 3 Baumpflanzungen).

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubebauung des Grundstückes FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9

Der Vorsitzende teilte mit, dass als Neubau ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder ein Doppelhaus mit E+1+D und einer GFZ von 0,50 geplant sei. Es liege nur ein Antragsschreiben ohne Bauzeichnungen vor.

Er ging nun näher auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 A ein. Als zulässige Höhenentwicklung seien in der Planzeichnung "zwingend 2 Vollgeschosse" eingetragen, was auch beantragt werde. Man gehe davon aus, dass es sich hierbei um einen Fehler handle, da es das einzige Grundstück mit diesem Eintrag sei. In der Begründung zum Bebauungsplan gebe es ebenfalls keinen Hinweis auf dieses Planzeichen. Im Bebauungsplan sei auch keine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen innerhalb der Baugrenze dargestellt. Bis auf das mit II+D festgesetzte Eckgrundstück an der Allinger Straße, seien östlich der Narzissenstraße nur Gebäude mit E+D (1 Vollgeschoss) vorhanden. Hinzu komme, dass das Planzeichen "zwingend 2 Vollgeschosse" im Text nicht erklärt werde, was ebenfalls auf einen Fehler hindeute.

Der Bebauungsplan schreibe einheitlich für die Baureihe östlich der Narzissenstraße eine GFZ von 0,35 vor. Der Antrag enthalte eine GFZ von 0,50. Die beantragte Befreiung könne nicht erteilt werden. Der Vorschlag sei deshalb, entsprechend den Grundstücken Narzissenstr. 3 bis 7 max. E+D mit einem Vollgeschoss zuzulassen.

Der Vorsitzende verwies abschließend noch auf eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2014 zur Neubebauung des Grundstückes. Der Bauausschuss habe einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (mit E+D) einschließlich der Befreiungen von der Dachneigung (45° statt 20° bis 23°) und Überschreitung der Baugrenze nach Süden (Mindestabstand 5 m zur südlichen Grenze) zugestimmt. Bezüglich der GFZ-Berechnung teilte er mit, dass diese gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO (Fassung von 1968) erfolgen müsse.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder eines Doppelhaus mit einer Höhe von E+1+D und einer GFZ von 0,50 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1756/87 an der Sandbergstr. 66

Der Vorsitzende trug vor, dass das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Das Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 105 m² füge sich in die Umgebung ein. Die GRZ von 0,22, die GFZ von 0,43 und die Firsthöhe von 7,4 m seien ebenso vorhanden.

Der Abstand zur Sandbergstraße betrage 3 m. Da die Umgebungsbebauung entlang der Sandbergstraße keine einheitliche Baulinie vorgebe, erscheine der Abstand noch vertretbar. Die Doppelgarage mit einem Abstand von 1,8 m bis 3 m zur Bachstraße füge sich ein, so dass vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen insgesamt zu erteilen.

In der anschließenden kurzen Beratung sprach sich StRin Winberger ebenfalls für das Bauvorhaben aus. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1469/2 an der Schopflachstr. 6

Der Vorsitzende erklärte, dass für das geplante Einfamilienhaus mit Doppelgarage Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 45 beantragt werden würden. Bezüglich der Begründungen der einzelnen Anträge verwies er auf die vorliegenden Unterlagen.

Dachform

Gemäß Bebauungsplan seien nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise könne man auch andere Dachformen, wie Walm- und Pultdächer, zulassen. Es werde vorgeschlagen, die beantragte Ausnahme für das Walmdach zu erteilen.

Doppelgarage

Der Bebauungsplan lasse auf dem Grundstück grundsätzlich ein Doppelhaus zu. Je Doppelhaushälfte seien Flächen für eine Einzelgarage und ein Carport festgesetzt. Die notwendige Befreiung für die Doppelgarage sei vertretbar (Bezugsfall Schopflachstr. 7).

Überschreitung der Baugrenze durch die Doppelgarage

Im Bebauungsplan sei ein Bauraum mit ca. 6 m x 5,5 m (nicht vermaßt) eingetragen. Der geringfügigen Bauraumüberschreitung für die Grundfläche von 6 m x 6,25 m könne ebenso zugestimmt werden.

Grundfläche Gerätehaus

Der Bebauungsplan lasse je Parzelle ein Gartengerätehaus mit einer Fläche von 10 m² zu. Das geplante Nebengebäude, das im Anschluss an die Garage geplant werde, habe eine Fläche von 15 m². Da nur ein Einfamilienhaus errichtet werde (bei einer Doppelhausbebauung seien 2 x 10 m² zulässig), könne diese Befreiung erteilt werden.

Dachneigung Hauptgebäude

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 25° bis 30° auszuführen seien. Die Planung sehe nur 18° bzw. beim erdgeschossigen Anbau 18° und 10° vor. Der Vorsitzende stellte die beantragte Befreiung zur Diskussion. Auf Frage von Stadträtin Winberger teilte Frau Reichel mit, dass es bisher keinen genehmigten Bezugsfall gebe. Die Bauausschussmitglieder waren sich einig, keine Befreiung zu erteilen. Das Ziel des Bebauungsplanes seien stärker geneigte Dächer.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme (Dachform) und Befreiungen (Doppelgarage statt Einzelgarage/Carport, Baugrenze Doppelgarage, Grundfläche Gerätehaus) vom Bebauungsplan Nr. 45 erteilt.

Die beantragte Befreiung bzgl. der Dachneigung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Betriebsleiterwohnung (1. OG) auf dem Grundstück FINr. 1721/21 an der Benzstr. 11

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Betriebsleiterwohnung (1. OG) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30. Es sei ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches hauptsächlich der Unterbringung von Gewerbe diene. Wohnen sei nur sehr eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (in der Fassung von 1968) könne man Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulassen. Die erforderliche Ausnahme werde beantragt. Bzgl. der Begründung verwies er auf die vorliegenden Unterlagen. Es seien bereits ähnliche Betriebsleiterwohnungen in diesem Gewerbegebiet zugelassen worden. Die geplante Wohnfläche betrage 250 m², was im Verhältnis zum Betriebsgebäude (Grundfläche = 3050 m²) untergeordnet sei. Die notwendige Ausnahme erscheine deshalb vertretbar. Der Stellplatznachweis sei erfolgt.

Stadtrat Burkhart sprach sich dagegen aus, so eine große Wohnung im Gewerbegebiet zuzulassen. Die Wohnfläche sei überdimensioniert.

Stadträtin Eger erinnerte an eine ähnlich große Wohnung in der Benzstraße, die abgelehnt worden sei. Sie könne dem Antrag deshalb auch nicht zustimmen. Frau Reichel stellte klar, dass es sich bei dem genannten Bezugsfall um keinen vergleichbaren Fall handle. Die damals abgelehnte Hausmeisterwohnung sei in einem viel kleineren Gebäude beantragt worden. Außerdem sei zu dem Betriebsgebäude ursprünglich bereits ein Zweifamilienhaus genehmigt worden, weshalb man eine 3. Wohnung abgelehnt habe.

Stadträtin Winberger hatte grundsätzlich nichts gegen eine Betriebsleiterwohnung einzuwenden, wenn die Größe angepasst werde. Frau Reichel wies darauf hin, dass die Wohnung in eine bestehende Büroeinheit hineingeplant worden sei. Allein der Flur weise bereits eine Fläche von 42 m² auf, wodurch sich die Wohnfläche insgesamt wieder relativiere.

Aufgrund des Beratungsverlaufes machte der Vorsitzende den Vorschlag, die erforderliche Ausnahme für eine Wohnung mit reduzierter Wohnfläche von max. 150 m² in Aussicht zu stellen. Bis auf Stadtrat Wuschig erklärten sich die Mitglieder des Bauausschusses mit diesem Vorschlag einverstanden. Sie fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Betriebsleiterwohnung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die erforderliche Ausnahme wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass eine Wohnfläche von 150 m² nicht überschritten wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 9 Bauantrag wegen Erweiterung des Balkons an einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/12 an der Lagerstr. 6

Der Vorsitzende erklärte, dass der bestehende Balkon auf eine Tiefe von 2,5 m erweitert werden solle. Es handle sich dann um kein untergeordnetes Bauteil mehr, so dass eine Anrechnung auf die Grundfläche erfolgen müsse. Durch die zusätzliche Grundfläche von 8 m² entstehe eine GRZ von 0,25. Das Grundstück befinde sich im Bereich des künftigen Bebauungsplanes "Rainerstraße". Das Bauvorhaben entspreche dem städtebaulichen Ziel u. a. eine GRZ von max. 0,25 zuzulassen, weshalb vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Balkons wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1469/5 an der Schopflachstr. 10

Der Vorsitzende erläuterte eingangs das Bauvorhaben näher. Die Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 5,5 m x 4 m solle unterhalb des Balkons angebaut werden. Die Tiefe, gemessen ab der Hauswand, betrage 4 m (gemessen ab Balkon 2,5 m). Das Bauvorhaben liege außerhalb der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 45 und überschreite die zulässige Grundfläche.

Grundsätzlich erteile man Befreiungen nur für max. 3 m tiefe Terrassenüberdachungen.

Der Bebauungsplan würde noch eine Besonderheit enthalten: Danach seien Überschreitungen der Baugrenze und Grundfläche durch einen unbeheizten Wintergarten (max. 20 m² Grundfläche; max. 3 m Tiefe) zulässig. Ein Wintergarten sei auf dem Baugrundstück aber bereits genehmigt; hierfür sei eine Befreiung für eine Tiefe von 3,5 m erteilt worden.

Es werde vorgeschlagen, die Überdachung in der beantragten Größe nicht zuzulassen, aber die notwendigen Befreiungen für eine max. 3 m tiefe Terrassenüberdachung in Aussicht zu stellen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von max. 3 m wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 45 (Baugrenze, Grundfläche) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Verschiedenes

TOP 11.1 Bekanntgabe

Bauantrag wegen Neubau eines Autohauses, Aubinger Weg 47

Der Vorsitzende gab bekannt, dass die Baugenehmigung mit Bescheid vom 27.01.2020 erteilt worden sei.

TOP 11.2 Wortmeldung

StR Wuschig teilte mit, dass auf einem Grundstück an der Benzstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich Bauarbeiten stattfinden würden. Da der Bebauungsplan hier einen Grünstreifen festsetze, der nicht bebaut werden dürfe, bat er die Verwaltung darum, dies zu überprüfen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:25 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister