



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 05.07.2022

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

Vertretung für Stadtrat Josef Ehrensberger

Olschowsky, Christian

Schneider, Dominik

ab TOP 2 (17:40 Uhr), Vertretung für Stadtrat
Thorsten Heil

Sippel, Dorothea

Vertretung für Stadtrat Dominik Dirnberger

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit gemeinschaftlichem Zwischenbau und Errichtung von 9 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 14 an der Augsburgstr. 4
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 451/3 an der Mooslängstr. 23
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit einer Duplexgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 553/1 an der Zweigstr. 28
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 3 und 4) mit einer Duplexgarage, einer Einzelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 553/1 an der Zweigstr. 28
- TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung von Werbeanlagen (Plakattafeln) auf dem Grundstück FINr. 1746/202 an der Benzstr. 38 (Netto-Markt)
- TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung einer DHL Packstation auf dem Grundstück FINr. 526 an der Dornierstr. 3
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 822 an der Augsburgstr. 19
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung (2 Varianten) auf den Grundstücken FINrn. 1785/5 und 1785/12 an der Moosstr. 13 und 13 a
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung von Stellplatzüberdachungen (PV-Anlage) auf dem Grundstück FINr. 517/5 an der Junkersstr. 2
- TOP 11 Antrag auf Stellplatzablöse wegen Neuaufteilung eines Wohnhauses mit Büro auf dem Grundstück FINr. 1533/8 am Kastanienweg 7 und 9
- TOP 12 Verschiedenes
- TOP 12.1 Dachgaubensatzung
- TOP 12.2 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 den Niederschriften der letzten Bauausschusssitzungen vom 15.03.2022 und 10.05.2022 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Protokolle dieser Sitzungen genehmigt seien. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit gemeinschaftlichem Zwischenbau und Errichtung von 9 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 14 an der Augsburger Str. 4

Der Vorsitzende verwies auf einen vorliegenden Vorbescheid, mit dem schon Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 hinsichtlich Baugrenze und Dachform des Verbindungsbaus erteilt worden seien. Die ebenfalls erteilte Befreiung bzgl. der Dachneigung werde nun mit dem Bauantrag nicht mehr beantragt. Außerdem sei die Wandhöhe gem. Bebauungsplan angepasst worden.

Mit dem Bauantrag werde die Stellplatzanordnung konkretisiert und eine weitere Befreiung wegen Überschreitung der GRZ II beantragt (zulässig: 0,37; Planung: 0,47). Die Überschreitung um ca. 160 m² sei dem besonderen Grundstückszuschnitt und der damit verbundenen langen Zufahrt geschuldet. Die Zufahrt sei im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dargestellt. Da die GRZ II ohne Anrechnung der vorgegebenen Zufahrt eingehalten werde, erscheine die Befreiung vertretbar. Auf die zu erhaltenden Bäume sei Rücksicht genommen worden. Für die befestigten Flächen seien wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

Stadtrat Knürr stimmte dem Vorschlag grundsätzlich zu, regte aber an, die Stellplätze zu überdachen und entweder eine Dachbegrünung oder eine PV-Anlage vorzusehen. Der Vorsitzende stellte fest, dass dies nur als Empfehlung in das Protokoll aufgenommen werden könne, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen enthalte. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 (Baugrenze und Dachform Verbindungsbau, GRZ II) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 451/3 an der Mooslängstr. 23

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8. Eine Garage sei bereits Bestand. Mit Vorbescheid vom 18.05.2021 sei eine Verschiebung des Bauraumes um 1,5 m (Ausnahme), eine Überschreitung des Garagenbauraumes durch die östliche Garage in Richtung Straße sowie eine Überschreitung der Grundfläche II zugelassen worden. Diese Befreiungen würden im gleichen Umfang weiterhin beantragt werden.

Der Bauantrag beinhalte nun zusätzlich eine Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Zwerchgiebel. Der Bebauungsplan lasse eine Wandhöhe von max. 4,50 m zu; beantragt werde ein Maß von 5,8 m. Im Rahmen des Vorbescheids sei seitens der Stadt eine Befreiung bis 5,6 m erteilt worden. Die Ansichten seien aber mit dem Vorbescheid nicht genehmigt worden, d. h. das Landratsamt habe hierüber nicht entschieden. Damals sei aber für das Doppelhaus ein Satteldach vorgesehen gewesen. Durch die nun vorliegende Änderung der Dachform in ein Mansarddach würden die Zwerchgiebel gestalterisch bedenklich erscheinen, was aber diskutiert werden könne. Bezüglich der Wandhöhe der Zwerchgiebel gebe es einen genehmigten Bezugsfall bis zu einer Höhe von 5,7 m, weshalb die Befreiung grundsätzlich vertretbar erscheine.

Zum beantragten Mansarddach (Dachneigung 69°/42°) führte der Vorsitzende aus, dass der Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 43° vorschreibe. Durch die steilere Dachneigung werde das Gebäude insgesamt höher und überschreite mit einer Firsthöhe von 9,8 m die umliegenden Gebäude am Siedlungsrand deutlich. Hinsichtlich der Dachform gebe es zwar einen Bezugsfall (Mooslängstr. 15 und 17: Mansarddach, 65°/43°), jedoch sei auch hier die Firsthöhe mit 9,3 m geringer. Da außerdem die Abstandsfläche nach Westen um 1,39 m nicht eingehalten werde und durch das Mansarddach eine größere Abstandsfläche erzeugt werde, könne eine Befreiung für das beantragte Dach nicht erteilt werden. Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass das Baugrundstück vollständig im Überschwemmungsgebiet liege.

Stadtrat Wuschig konnte sich ein Mansarddach grundsätzlich vorstellen. Die Höhe müsse aber auf den vorliegenden Bezugsfall reduziert werden.

Stadtrat Zöllner schloss sich an. Das beantragte Mansarddach sei seiner Meinung nach zu massiv, was aber durch eine Reduzierung der oberen Dachneigung korrigiert werden könne.

Stadträtin Winberger stellte ebenfalls fest, dass die Firsthöhe des Bezugsfalls nicht überschritten werden dürfe.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme (Baugrenze Hauptgebäude) und Befreiungen (Grundfläche II, Wandhöhe Zwerchgiebel, Baugrenze östliche Garage) vom Bebauungsplan Nr. 8 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die beantragte Befreiung bezüglich der Dachform wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit einer Duplexgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 553/1 an der Zweigstr. 28**
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 3 und 4) mit einer Duplexgarage, einer Einzelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 553/1 an der Zweigstr. 28**

Auf Vorschlag des Vorsitzenden erklärten sich die Bauausschussmitglieder eingangs einverstanden, die Tagesordnungspunkte aufgrund des gleichen Sachverhaltes gemeinsam zu behandeln. Insgesamt werde der Neubau von 2 Doppelhäusern mit 2 Duplexgaragen, einer Einzelgarage und 3 Stellplätzen beantragt.

Die absoluten Grundflächen der Hauptgebäude würden sich gem. § 34 BauGB einfügen. Die zusätzliche städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die GRZ von 0,25 auf den umliegenden Grundstücken vorhanden sei. Die GFZ von 0,50 liege in der Umgebung nicht vor, sei aber auch kein Einfügekriterium.

Für beide Doppelhäuser sei eine Höhenentwicklung von E+1+D mit einer Wandhöhe von 6 m vorgesehen, was sich in der 1. Baureihe einfüge. Die 2. Baureihe allerdings sei, bis auf einen Ausreißer (Zweigstr. 14 und 14 a), geprägt durch E+D-Gebäude mit Wandhöhen bis 4,5 m. Das rückwärtige Doppelhaus (Haus 3 und 4) füge sich somit nicht ein und müsse reduziert werden.

Die geplante Firsthöhe von 9 m sei in der 1. und 2 Baureihe vorhanden; das Mansarddach füge sich ebenfalls ein.

Hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung teilte der Vorsitzende mit, dass die erforderliche Anzahl nachgewiesen werde. Obwohl wenig Freifläche vorhanden sei, liege die GRZ II von 0,49 im Rahmen der Umgebung (Bezugsfall: Nachbargrundstück Zweigstr. 30-34 mit einer GRZ II von 0,54).

Er wies auch darauf hin, dass der Vorgarten fast komplett befestigt sei, was gemäß Freiflächengestaltungssatzung aber zulässig sei, da es sich um notwendige Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Müllanlagen handle. Es werde dennoch dringend empfohlen, die Müllgebäude zurückzuschieben, damit an der Straße zumindest mittig eine kleine Grünfläche mit Baum entstehen könne.

Das Grundstück liege außerdem im Überschwemmungsgebiet.

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an und fassten folgende

Beschlüsse:

Bauantrag Haus 1 und 2

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit einer Duplexgarage und zwei Stellplätzen wird grundsätzlich erteilt.

Es wird dringend empfohlen, die Müllgebäude zurückzusetzen und an der Straße eine zusammenhängende Grünfläche anzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Bauantrag Haus 3 und 4

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 3 + 4) mit einer Duplexgarage, einer Einzelgarage und einem Stellplatz wird nicht erteilt. Bei Reduzierung der Höhenentwicklung auf E+D wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung von Werbeanlagen (Plakattafeln) auf dem Grundstück FINr. 1746/202 an der Benzstr. 38 (Netto-Markt)

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag zur Errichtung von zwei Großflächentafeln. Es handle sich um eine freistehende Plakattafel an der nördlichen Grundstücksgrenze und um eine Werbetafel an der Fassade Richtung Benzstraße. Vorgesehen seien diese für Werbung an der Stätte der Leistung aber auch für allgemeine Produktinformationen (d. h. Fremdwerbung). Beide Plakattafeln würden sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 B befinden, so dass eine Befreiung beantragt werde. Der Vorschlag sei, die Befreiung für die Plakattafel an der Fassade zu erteilen, da in diesem Bereich bereits das Gebäudedeck außerhalb der Baugrenze zugelassen worden sei. Der freistehenden Plakattafel könne hingegen aufgrund der Bezugsfallwirkung nicht zugestimmt werden. In der Vergangenheit seien entsprechende Anträge stets abgelehnt worden. Die Fläche außerhalb der Baugrenzen solle von entsprechenden Anlagen freigehalten werden.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Großflächentafel an der Fassade wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 B (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer freistehenden Großflächentafel am beantragten Standort wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung einer DHL Packstation auf dem Grundstück FINr. 526 an der Dornierstr. 3

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass der Standort der Packstation (Grundfläche: 4,26 m x 0,65 m; Höhe: 2,2 m) kurzfristig noch geändert worden sei. Der Abstand zum Zufahrtbereich des AEZ sei nun vergrößert worden, so dass aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken mehr bestünden. Bauplanungsrechtlich gesehen, liege das Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 26, Teil 1, 1. Änderung. Die Aufstellung solle in der festgesetzten Stellplatzzone, somit außerhalb der Baugrenze, erfolgen. Da es sich bei der Packstation um eine untergeordnete bauliche Anlage handle, erscheine die Befreiung vertretbar. Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass durch das Bauvorhaben ein Stellplatz weg falle. Da aber ein Überhang an Stellplätzen vorhanden sei, stelle dies kein Problem dar. Stadträtin Dr. Matthes hielt das Bauvorhaben für sinnvoll. Aufgrund der Änderung des Standortes würden durch die 2,2 m hohe Anlage nun keine Sichtbehinderungen im Zufahrtbereich mehr bestehen, weshalb sie dem Vorhaben zustimmen könne.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Packstation wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1, 1. Änderung (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 822 an der Augsburg Str. 19

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Das geplante Bürogebäude füge sich bezüglich der Art der Nutzung, der Grundfläche (7 m x 9 m) sowie der Höhe (E+D, Firsthöhe 7,5 m) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die erforderliche Einhaltung der Abstandsfläche zum Bestandsgebäude ergebe sich an der südlichen Gebäudeecke ein Abstand von nur 2 m zur Neufeldstraße. Der geringe Abstand werde deshalb kritisch gesehen, da auf dem Baugrundstück noch Baurecht vorhanden sei und kein Bezugsfall für die künftige Bebauung entstehen solle. Die Umgebungsbebauung weise einen größeren Abstand (mind. 5 m) auf. Es sei aber aufgrund der Straßenaufweitung im Kreuzungsbereich ein Abstand von mind. 3 m für das Gebäudeeck vorstellbar. Der Vorsitzende teilte noch mit, dass die vorhandene Weide laut Auskunft des Planers erhalten bleiben solle. Er gab außerdem den Hinweis, dass mit dem Bauantrag 2 zusätzliche Pkw-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze nachzuweisen seien.

Stadtrat Knürr schlug vor, das Gebäude schräg zum Bestandsgebäude (entlang der Abstandsfläche) anzuordnen, dann könne vermutlich bei dem geforderten Abstand von 3 m die Gebäudeform erhalten bleiben. Stadträtin Dr. Horn schloss sich diesem Vorschlag an, da das Bauvorhaben so evtl. auch noch weiter von der Weide abgerückt werden könne. Dies sei in der dörflichen Umgebung mit der vorhandenen lockeren Bebauung akzeptabel. Sie schlug vor, dies als Möglichkeit in das Protokoll aufzunehmen.

Stadtrat Zöllner stimmte dem vorgeschlagenen Mindestabstand von 3 m zu. Bezüglich einer künftigen Bebauung brachte er jedoch als Überlegung ein, ob dann evtl. eine Verbreiterung der Straße erforderlich werde. Frau Reichel erklärte, dass auf dem Baugrundstück noch Baurecht vorhanden sei; eine Neubebauung müsse sich dann auch an den Rahmen der Umgebung halten. Für eine entsprechende Bebauung müsse man die Straße vermutlich nicht verbreitern. Der Vorsitzende ging auch nicht davon aus, dass eine weitere Bebauung so ein großes Verkehrsaufkommen auslöse, dass man die Straße verbreitern müsste.

Stadtrat Wuschig äußerte Bedenken gegen die Planung. Er fand die Anordnung des Gebäudes in diesem Grundstückseck nicht gut. Das Gebäude könne auf diesem großen Grundstück besser untergebracht werden. Er befürchtete auch, dass es später evtl. doch zu einem Konflikt mit der Weide kommen könnte.

Stadträtin Winberger stellte fest, dass die Neufeldstraße sehr eng sei. Man sollte deshalb eine Verbreiterung nicht außer Acht lassen. Der vorgeschlagene Abstand von 3 m sei für sie das Minimum. Hinsichtlich des Vorschlages von Stadtrat Knürr, das Gebäude entlang der Abstandsfläche des Bestandsgebäudes leicht schräg zu stellen, teilte der Vorsitzende mit, dass man dies als Anregung in

das Protokoll aufnehmen. Eine diesbezügliche Ergänzung des Beschlusses halte er für nicht erforderlich.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Bürogebäudes wird mit der Maßgabe erteilt, dass das südliche Gebäudeeck einen Abstand von mind. 3 m zur Neufeldstraße einhält.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

**TOP 9 Bauvoranfrage wegen Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung (2 Varianten)
auf den Grundstücken FINrn. 1785/5 und 1785/12 an der Moosstr. 13 und 13 a**

Der Vorsitzende verwies auf die Baugenehmigung des Doppelhauses mit 2 Duplexgaragen und 2 Stellplätzen mit gemeinsamer Zufahrt bzw. Fahrgasse. Abweichend vom Bebauungsplan sei eine Befreiung bzgl. Anzahl der Wohnungen (zulässig: 3/genehmigt: 4) nur deshalb erteilt worden, da aufgrund der von Anfang an geplanten Duplexgaragen nicht mehr befestigte Fläche durch die zusätzlich erforderlichen Stellplätze entstanden sei. Durch die nun erfolgte Realteilung, sei die genehmigte Anordnung nicht mehr möglich; es seien zwei Zufahrten erforderlich. Beantragt werde außerdem die Auflösung der Duplexgaragen, da diese lt. Begründung für die vorhandenen Pkw nicht geeignet seien.

Die Variante 1 sehe die Errichtung von 3 Stellplätzen je Doppelhaushälfte vor. Die Variante 2 beinhalte je ein Doppelcarport und einen Stellplatz.

Der Bebauungsplan Nr. 48 setze einen Grünstreifen entlang der Straße (Breite 1,5 m) fest, der für Zufahrten auf einer Länge von max. 3,5 m unterbrochen werden dürfe. Dahinter liege die 6 m tiefe Garagenzone.

Die Garagenzone werde durch die Variante 1 um 90 cm und durch die Variante 2 um 1,5 m überschritten. Außerdem liege eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche II (max. 315 m² bezogen auf das Gesamtgrundstück) bei Variante 1 um 62 m² und bei Variante 2 um 102 m² vor.

Da der beantragte Stellplatzhof für das Doppelhausgrundstück zu massiv erscheine, werde vorgeschlagen, die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen. Außerdem sei der Stellplatznachweis mit Duplexgaragen innerhalb der Garagenzone möglich.

Auf Frage von Stadträtin Dr. Matthes erklärte Frau Reichel, dass die zwei Zufahrten aufgrund der Realteilung zulässig seien. Pro Grundstück sei eine Zufahrt mit einer Breite von 3,5 m zulässig. Stadträtin

Dr. Matthes hielt die beantragte befestigte Fläche aufgrund der zwei erforderlichen Fahrgassen auch zu massiv.

Frau Reichel teilte noch mit, dass die zulässige Grundfläche II auch mit der Duplexgaragenvariante wegen der jetzt geplanten zwei Zufahrten überschritten werde. Dies sei allerdings bei einer Anordnung in der Garagenzone gem. Bebauungsplan zulässig.

Stadtrat Knürr sprach sich auch aufgrund der erteilten Befreiung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten für die ursprüngliche Variante mit einer Duplexgarage und einem Stellplatz je Doppelhaushälfte aus. Er wies zusätzlich darauf hin, dass die bisher genehmigte Anordnung auch nach der Grundstücksteilung immer noch mit einer WEG-Teilung möglich wäre.

Stadträtin Arnold schloss sich der Wortmeldung an und sprach sich ebenfalls gegen eine Auflösung der Duplexgaragen aus.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Garagen – und Stellplatzanordnung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung von Stellplatzüberdachungen (PV-Anlage) auf dem Grundstück FINr. 517/5 an der Junkersstr. 2

Der Vorsitzende korrigierte eingangs einen Fehler bzgl. der Hausnummer in der Bekanntmachung bzw. Ladung. Richtig sei die Hausnummer 2, nicht wie angegeben die Hausnummer 5.

Die Bauvoranfrage beinhalte die Errichtung einer PV-Anlage in Form von 8 Stellplatzüberdachungen (Grundfläche 8 x 35 m²). Vorgesehen sei eine Stahl- oder Alukonstruktion (Höhe 3 m bis 3,5 m). Der Antragsteller führe aus, dass das Flachdach der Halle ebenfalls eine PV-Anlage erhalten solle, was aber nicht ausreiche, um den Bedarf für noch weitere Elektrofahrzeuge zu decken. Das Satteldach des Bürogebäudes sei laut der Begründung aufgrund der Ausrichtung und der hohen Dachflächenfenster (Verschattung) für eine PV-Anlage nicht geeignet. Er wies diesbezüglich darauf hin, dass in den genehmigten Bauplänen eine PV-Anlage dargestellt sei und auch die ungewöhnliche Höhe der Dachflächenfenster damals mit der Begründung beantragt worden sei, dass noch eine PV-Anlage installiert werden solle. Beide Begründungen würden sich somit widersprechen.

Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26, Teil 2. Das Bauvorhaben liege in der festgesetzten Stellplatzzone (Zone A), in welcher Bauungen jeder Art unzulässig seien (außer Werbeanlagen, Freilagerplätze, Kran- und Transporteinrichtungen, Laderampen und Einfriedungen). Für die Errichtung außerhalb der Baugrenze sei damit eine Befreiung notwendig. Die geplanten Überdachungen entlang der FFB 11 würden sich außerdem in der dargestellten anbaufreien Zone befinden.

Die festgesetzte Stellplatzzone ziehe sich durch das gesamte Gewerbegebiet und sei von Gebäuden freizuhalten. Dies sei ein Grundzug der Planung. Stimme man dem Bauvorhaben zu, schaffe man einen Bezugsfall auch für andere bauliche Anlagen/Gebäude. Hinzu komme, dass der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen auch eine Eingrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen vorsehe. Die Bäume seien zu erhalten, was aber eine Verschattung der PV-Anlage bedeuten könne. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

Stadtrat Wuschig fand es grundsätzlich gut, Parkplätze für die Gewinnung von Sonnenstrom zu überdachen. Nun gebe es den Bebauungsplan, der Gebäude in dieser Zone ausschließe. Allerdings befinde sich das Grundstück in einem Gewerbegebiet, weshalb er sich eine Befreiung grundsätzlich vorstellen könne.

Stadträtin Dr. Horn fragte nach, ob es noch eine andere Möglichkeit auf dem Grundstück gebe, Solarzellen zu errichten. Frau Reichel teilte mit, dass das Gebäude die Baugrenze entlang der FFB nicht ganz ausschöpfe; der Platz reiche aber nicht für den beantragten Umfang aus. Außerdem sei hinter dem Gebäude noch ein 2. Bauabschnitt zulässig. Grundsätzlich fand es Stadträtin Dr. Horn sinnvoll, dass die Fahrzeuge mit Eigenstrom betrieben werden sollen. Sie sprach sich aber dafür aus, keine Befreiung zu erteilen. Der Bauherr müsse eine andere Lösung finden.

Stadtrat Knürr stellte fest, dass die Fläche durch die vorhandenen Stellplätze bereits befestigt sei. Er sehe im Gewerbegebiet kein großes Problem, ob der Stellplatz überdacht oder nicht überdacht sei, vor allem da es sich um eine leichte Konstruktion handle.

Stadträtin Winberger sprach sich gegen das Bauvorhaben aus, da der Bebauungsplan beachtet werden müsse. Sie ärgere die Vorgeschichte, dass entgegen der damaligen Aussage die PV-Anlage auf dem Bürogebäude nicht errichtet worden sei und nun grundlos diese hohen Dachflächenfenster vorhanden seien. Er empfahl deshalb dringend, seitens des Eigentümers nochmals überprüfen zu lassen, ob eine PV-Anlage auf dem Bürogebäude errichtet werden könne. Sie war außerdem der Meinung, dass die Stellplatzüberdachungen im Rahmen einer Befreiung nicht zugelassen werden können, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Somit wären die Überdachungen nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung möglich.

Stadträtin Dr. Matthes wies darauf hin, dass die anbaufreie Zone entlang der FFB 11 durch 5 Überdachungen verletzt werde. Frau Reichel erklärte, dass gemäß Straßenverkehrsrecht bei Kreisstraßen eine anbaufreie Zone von 15 m eingehalten werden müsse, die hier in den Bebauungsplan aufgenommen

worden sei. Man könne grundsätzlich beim Straßenbauamt eine Ausnahme beantragen, ob hier aber auf der gesamten Länge eine Ausnahme möglich sei, könne sie nicht sagen.

Stadtrat Wuschig brachte vor, dass eine Verschattung der PV-Anlage auf dem Bürogebäude durch eine Unterkonstruktion verringert werden könne. Da diese Möglichkeit bestehe, sprach er sich nun auch gegen die Überdachungen aus.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Stellplatzüberdachungen (PV-Anlage) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 11 Antrag auf Stellplatzablöse wegen Neuaufteilung eines Wohnhauses mit Büro auf dem Grundstück FINr. 1533/8 am Kastanienweg 7 und 9

Der Vorsitzende verwies auf den Bauausschussbeschluss vom 15.03.2022. Der für das Bauvorhaben zusätzlich erforderliche Stellplatz sei aufgrund der Lage außerhalb der Baugrenze und wegen einer weiteren Überschreitung der Grundfläche II nicht zugelassen worden. Stattdessen habe der Bauausschuss die Empfehlung gegeben, die bestehende sehr große Einzelgarage umzubauen. In diesem Bereich seien gemäß Bebauungsplan zwei Stellplätze zulässig.

Mit Schreiben vom 02.06.2022 würde die Antragstellerin einen Umbau/Abriss der Garage ablehnen. Zur Begründung verwies er auf das Schreiben, welches mit der Ladung versandt worden sei. Der Nachweis des erforderlichen Stellplatzes werde nun als Stellplatzablöse beantragt. Der von der Stadt Puchheim festgelegte Ablösebetrag liege derzeit bei 8.500 €. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Grundstückes sei eine Ablöse vorstellbar.

Die Bauausschussmitglieder stimmten dem Vorschlag zu und fassten folgenden

Beschluss:

Dem Antrag auf Stellplatzablöse wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 12 Verschiedenes

TOP 12.1 Dachgaubensatzung

Der Vorsitzende regte an, den Meinungsaustausch nochmals verschieben. Die Verwaltung habe aber inzwischen schon mal Skizzen (als vereinfachte Darstellung) zu den verschiedenen Punkten (Dachneigung des Hauptgebäudes, Außenbreite, verschiedene Dachgaubenformen auf einem Gebäude) erarbeitet; diese würden noch ergänzt. Dann würden die Unterlagen den Bauausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Stadträtin Dr. Matthes bat darum, diese auch den Vertretern zuzusenden.

TOP 12.2 Bekanntgaben

Bauantrag wegen Umbau des Gewerbegebäudes auf dem Grundstück FINr. 1713/6, Gutenbergstr. 5

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 16.03.2021 und den behandelten Vorbescheid. Für die weiteren erforderlichen Stellplätze sei die Fällung von Bäumen notwendig. Obwohl die Bäume nicht geschützt seien, habe sich der Bauherr aufgrund des Einsatzes von Stadtrat Ehrensberger bereit erklärt, bei der weiteren Planung nochmals zu prüfen, ob einzelne Bäume evtl. doch erhalten bleiben können. Nun sei der Bauantrag eingereicht worden. Die Planung enthalte nun die Errichtung 3 weiterer Stellplätze, wodurch sich die befestigte Fläche verringere. Dennoch sei weiterhin die Fällung von Bäumen erforderlich. Gemäß Bebauungsplan sei je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Da mit den vorgesehenen Ersatzpflanzungen die Pflanzdichte erfüllt werde und auch sonst keine weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich seien, habe man den Bauantrag am 22.06.2022 auf dem Büroweg an das Landratsamt weitergeleitet.

Bauantrag wegen Nutzungsänderungen im Gewerbegebäude FINr. 1721/40, Boschstr. 8

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Abweichung von der Stellplatzanzahl für 10 fehlende Stellplätze in der Bauausschusssitzung vom 06.07.2021 nicht erteilt worden sei. Es sei aber eine Stellplatzablöse in Aussicht gestellt worden, woraufhin im Genehmigungsbescheid v. 01.09.2021 eine entsprechende Auflage erfolgt sei. Der Bauherr habe aber keinen entsprechenden Antrag bei der Stadt eingereicht. Der nun vorliegende Tekturantrag sehe die Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit „Autopflege“ im Erdgeschoss in eine Garage vor, so dass der Stellplatznachweis nun erfüllt werde. Die Stellplatzablöse sei deshalb nicht mehr erforderlich.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs