

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 1. Dezember 2016

**Beginn:** 18:00

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 19:35

**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**

Röschke, Dana

### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Färber, Sabrina

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauanträge wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1471/1 an der Olchinger Str. 66
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von Wohnhäusern (6 Varianten) mit Stellplatznachweis auf den Grundstücken FINrn. 564 (Teilfläche) und 565/2 an der Lilienstraße
- TOP 5 Bauantrag wegen Einbau von zwei Dachgauben und Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a
- TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung eines Kinderhauses II (Änderungen während des Genehmigungsverfahrens: Lageänderung, Grundriss- und Fassadenänderung, Änderung der Wandhöhe und Anbau von zwei Fluchttreppen) auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 a
- TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen (Variante 1) oder Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen (Variante 2) auf dem Grundstück FINr. 102/1 an der Dorfstr. 28/Alte Bahnhofstraße
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Richard-Wagner-Weg 11
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1795/2 an der Alpenstr. 12
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Hauseingangsüberdachung/Fahrradüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1538/45 an der Bgm-Koch-Str. 18 b
- TOP 11 Verschiedenes
- TOP 11.1 Bekanntgaben
- TOP 11.2 Wortmeldungen

**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 18.10.2016 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 Bauanträge wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass das Doppelhaus in der beantragten Größe (Grundfläche 190 m<sup>2</sup>, GRZ 0,22, GFZ 0,45, Firsthöhe 10,5 m) dem Bauausschussbeschluss vom 02.12.2014 entsprechen würde. Das Grundstück liege im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 152. Die Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 6 m nach Nordosten sei bereits im Rahmen der Bauvoranfrage erteilt worden. Der Bauantrag sehe aber eine Verschiebung des Doppelhauses nach Südosten vor, weshalb in diese Richtung nun auch eine Baugrenzenüberschreitung um ca. 3 bis 4 m vorliege. Da sich auch der geringere Abstand einfüge und die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit ihrer Unterschrift zugestimmt haben, sei die Befreiung grundsätzlich vertretbar. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Auf Frage von StRin Wiesner erklärte der Bauherr, dass das Gebäude aufgrund der geplanten Bebauung auf dem Nachbargrundstück verschoben worden sei. StR Pürkner hielt die beantragte Überschreitung für gerade noch vertretbar.

Abschließend teilte der Vorsitzende noch mit, dass das Bauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liege. Das Landratsamt werde deshalb Auflagen zum hochwasserangepassten Bauen festsetzen. Außerdem sei bei einer Ortsbesichtigung durch die Tiefbauabteilung festgestellt worden, dass aufgrund der neu geplanten Zufahrten Umbauarbeiten im Straßenbereich (öffentliche Stellplätze, Grüninseln usw.) notwendig seien; die Kosten müsse der Bauherr tragen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Baulinienplan Nr. 152 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 3      Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück  
FINr. 1471/1 an der Olchinger Str. 66**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass sich das Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befinde. Geplant sei eine Überschreitung der Baugrenze um 3 m nach Westen durch das Einfamilienhaus. Hier könne die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme (Verschiebung der Bauräume bis 3 m zulässig) erteilt werden.

Das Hauptgebäude halte die festgesetzte Grundfläche von 105 m<sup>2</sup> nur im Bereich des Erdgeschosses ein. Die Grundfläche des auskragenden Obergeschosses/Dachgeschosses betrage 110,7 m<sup>2</sup> (Überschreitung um 5,5 %). Hinsichtlich der Begründung des Antragstellers verwies der Vorsitzende auf den Antrag auf Befreiung. Es werde vorgeschlagen, dieser im Vergleich zum sehr großen Baugrundstück geringfügigen Überschreitung um 5,7 m<sup>2</sup> zuzustimmen.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass auch die zulässige Firsthöhe von max. 8,50 m um 46 cm überschritten werde. Auf Bitte von StR Pürkner verlas Frau Reichel die eingereichte Begründung des Bauherrn. Sie erklärte, dass im WR 1 kein Bestandsgebäude höher als 8,5 m sei; es würden somit keine Bezugsfälle vorliegen.

Im Hinblick auf die Garagenanordnung erklärte der Vorsitzende, dass der Bebauungsplan eine Einzelgarage sowie ein Doppelcarport an der Straße vorschreibe. Das geplante Garagengebäude (3 Stellplätze) solle jedoch überwiegend im Bauraum des Hauptgebäudes angeordnet werden. Es liege aber auch hier eine Überschreitung der Baugrenze um 3 m nach Norden vor. Hinzukomme, dass durch den Anbau der Garagen am Haus eine längere Zufahrt benötigt werde und somit auch hier die zulässige Grundfläche überschritten werde (Bebauungsplan: max. 50 % von 105 m<sup>2</sup>, Bauantrag: 170 m<sup>2</sup>). Frau Reichel verlas auch hierzu die Begründung des Antragstellers zur abweichenden Garagenanordnung. Da für ein Einfamilienhaus nur 2 Stellplätze erforderlich seien, werde vorgeschlagen nur eine Doppelgarage zuzulassen, d. h. der Teil außerhalb der Baugrenze müsse gestrichen werden. Dadurch würde sich auch eine Reduzierung der Grundfläche um ca. 38 m<sup>2</sup> ergeben.

Der Vorsitzende ging nun näher auf die beantragten Abweichungen von der Dachgaubensatzung ein. Zum einen betrage die Dachneigung des Hauptgebäudes nur 30°; gemäß Satzung seien mind. 32° erforderlich. Ausnahmsweise könne man jedoch Dachgauben ab 30° zulassen, soweit sie gestalterisch verträglich seien. Dies treffe insbesondere dann zu, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite. Die Gesamthöhe überschreite hier zwar geringfügig die Hälfte der Dachhöhe; werde aber als gestalterisch vertretbar angesehen. Zum anderen benötige auch die Dachneigung der Schleppegauben eine Befreiung. Statt mind. 10° werde eine Dachneigung von 6° beantragt, was aber ebenso gestalterisch vertretbar erscheine. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Ausnahme und Befreiung von der Dachgaubensatzung zu erteilen.

Die außerdem beantragte Befreiung wegen Fällung der Birke (der Baum sei im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, befinde sich aber im Bereich der Zufahrt) könne mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung erteilt werden.

Zum geplanten Wintergarten teilte der Vorsitzende mit, dass laut Bebauungsplan eine Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen Grundfläche durch unbeheizte, verglaste Wintergärten möglich seien. Die Planung sehe aber kein Glasdach vor, es werde auch keine Befreiung beantragt. Hier sei eine Änderung erforderlich.

StR Pürkner bemerkte, dass ein Wintergarten ohne Glasdach für Pflanzen nicht geeignet sei. Und befürchtete, dass eine Wohnraumerweiterung entstehen werde. Bezüglich der beantragten Firsthöhe führte er aus, dass eine Überschreitung um fast 50 cm die Grundzüge der Planung berühren würde,

was der Satzungsgeber bewusst nicht gewollt habe. Er sah außerdem die angegebene Begründung als nicht ausreichend an und lehnte die Überschreitung ab.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 45 (Baugrenze, Grundfläche Einfamilienhaus, Fällung Birke) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Dem Garagengebäude in der beantragten Größe wird nicht zugestimmt. Es wird max. eine Doppelgarage innerhalb der Baugrenze einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 45 wegen Überschreitung der Grundfläche in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Firsthöhe ist auf max. 8,5 m zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die beantragten Abweichungen von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude und Dachgauben) werden erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 5 (somit abgelehnt)

#### **TOP 4      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von Wohnhäusern (6 Varianten) mit Stellplatznachweis auf den Grundstücken FINrn. 564 (Teilfläche) und 565/2 an der Lilienstraße**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Flächennutzungsplan das Grundstück als Wohnbaufläche darstelle. Die Prüfung habe ergeben, dass der vorliegende Baulinienplan Nr. 103 nicht offensichtlich funktionslos sei. Dieser enthalte für das Grundstück folgende Festsetzungen: eine Baureihe (Tiefe Bauraum 15 m) und ein Gebäudeschema mit einer Wandhöhe von 3,30 m, einer Höhenentwicklung von E+D und einer Dachneigung von 47° bis 53°.

Zur erforderlichen Erschließung führte er aus, dass der Bereich der Lilienstraße nördlich des Baugrundstückes nicht gewidmet sei. Der Bereich sei außerdem nur teilweise befestigt und nicht als Ortsstraße ausgebaut. Die Veilchenstraße sei bis Höhe FINr. 565/2 als Ortsstraße gewidmet, so dass das Baugrundstück nur über einen 5 m breiten Streifen an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liege. Er ging nun näher auf die beantragten 6 Varianten ein:

Variante 1: 4 Mehrfamilienhäuser (24 WE) mit Tiefgarage und 5 Stellplätzen, GRZ 0,31, GFZ 0,62  
Wandhöhe 6,3 m (bei allen Varianten gleich), Firsthöhe 10,3 m

Variante 2: 3 Mehrfamilienhäuser (21 WE) und 2 Einfamilienhäuser mit Tiefgarage und 5 Stellplätzen  
GRZ 0,35, GFZ 0,69, Firsthöhe MFH 11 m, Firsthöhe EFH 9,95 m

Variante 3: 4 Mehrfamilienhäuser (30 WE) mit Tiefgarage und 5 Stellplätzen, GRZ 0,34, GFZ 0,68  
Firsthöhe 10,3 m

Variante 4: 3 Mehrfamilienhäuser (18 WE) mit 18 Garagen und 4 Stellplätzen, GRZ 0,25, GFZ 0,50  
Firsthöhe 11,40 m

Variante 5: 4 Mehrfamilienhäuser (28 WE) mit Tiefgarage und 5 Stellplätzen, GRZ 0,33, GFZ 0,66  
Firsthöhe 10,3 m

Variante 6: 3 Mehrfamilienhäuser (24 WE) mit Tiefgarage und 5 Stellplätzen, GRZ 0,29, GFZ 0,58  
Firsthöhe 11 m

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass bei allen 6 Varianten die Baugrenze überschritten werde. Die Gebäude in zweiter Baureihe würden jeweils sogar komplett außerhalb des Bauraumes liegen. Bezugsfälle seien nicht vorhanden. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen, da die Grundzüge der Planung verletzt seien. Es sei nur eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile denkbar.

Das im Baulinienplan enthaltene Gebäudeschema lasse eine Wandhöhe von max. 3,30 m zu. Der Antrag sehe bei allen 6 Varianten 6,30 m vor. Diese Wandhöhe sei im Bereich des Baulinienplanes vorhanden, so dass eine Befreiung vorstellbar sei. Abweichend vom Baulinienplan (Festsetzung: 47 bis 53°) könne außerdem die beantragte Dachneigung von 36° zugelassen werden.

Die Erschließung solle bei den Varianten 1,2,3 und 5 über den westlichen Teil der Lilienstraße erfolgen, der nicht ausgebaut sei. Der Garagen- und Stellplatzhof bei Variante 4 liege komplett außerhalb des Bauraums; die geplante Erschließung über den Feldweg sei nicht möglich. Bei Variante 6 sei die Erschließung der Tiefgarage sowie von 2 Stellplätzen auch über den westlichen Teil der Lilienstraße geplant. Zusätzlich sei die Zufahrt zu 3 Stellplätzen über den Feldweg vorgesehen.

Die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB habe ergeben, dass in der Umgebung eine absolute Grundfläche von max. 255 m<sup>2</sup> vorhanden sei. Im städtebaulichen Vergleich würden die umliegenden Grundstücke eine GRZ von max. 0,25 und GFZ von 0,50 aufweisen. Die geplante Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> (Varianten 2 und 6) liege über dem max. Maß der umliegenden Bebauung.

Außerdem würden sich die 6 Varianten am Ortsrand bezüglich der Firsthöhe nicht einfügen. In der Umgebung sei eine Firsthöhe von max. 9,4 m vorhanden. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass die Gebäude Narzissenstr. 2 – 6 keinen Bezugswert darstellen würden. Bei diesem Ensemble handle es sich um einen Ausreißer, der nicht prägend für das Gebiet sei.

Der Vorsitzende kam zu dem Ergebnis, dass damit das gemeindliche Einvernehmen für alle 6 Varianten nicht erteilt werden könne. Er wies abschließend darauf hin, dass eine Tiefgarage grundsätzlich möglich sei.

Auf Frage von StR Pürkner ging Frau Reichel in der anschließenden Beratung nochmals auf den Baulinienplan ein. Die genaue Überprüfung habe ergeben, dass sich im Geltungsbereich nur zwei Gebäude komplett außerhalb der Baugrenze befinden würden. Sonst liegen die bestehenden Gebäude partiell innerhalb der Bauräume. Der Baulinienplan sei somit nicht funktionslos und die Festsetzungen seien verbindlich.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

**TOP 5      Bauantrag wegen Einbau von zwei Dachgauben und Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 22 Festsetzungen zu Dachgauben enthalte, von denen das Bauvorhaben abweiche.

Er ging aber zunächst näher auf die festgesetzte Geschossfläche ein. Das Dachgeschoss sei kein Vollgeschoss, dennoch müsse eine Anrechnung der Aufenthaltsräume (ab einer lichten Höhe von 1,5 m), des Flurs und des Treppenraums erfolgen. Durch den Einbau der Dachgauben erhöhe sich die Geschossfläche im Dachgeschoss auf insgesamt 317 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan schreibe ein Maß von max. 285 m<sup>2</sup> vor. Der Vorsitzende gab den Hinweis, dass bei der Erweiterung der Doppelhaushälfte im Jahr 2009 schon eine Überschreitung um 27 m<sup>2</sup> (+ 9,5 %) zugelassen worden sei. Durch die Dachgauben komme eine weitere Überschreitung um 4,8 m<sup>2</sup> (insgesamt 317 m<sup>2</sup>; + 11,2 %) hinzu. Er wies ausdrücklich darauf hin, dass im Bebauungsplangebiet bisher Befreiungen für Geschossflächenüberschreitung bis max. 10 % erteilt worden seien. Da eine weitere Überschreitung auch die Grundzüge der Planung berühren würde, werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

StRin Wiesner schloss sich dem Vorschlag an, an der bisherigen Linie festzuhalten und Überschreitungen nur bis max. 10% zuzulassen. Sie lehnte die Dachgauben ab.

Bis auf StR Pürkner schlossen sich die übrigen Bauausschussmitglieder der Wortmeldung an. Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Dachgauben wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Eine Entscheidung zu den weiteren Anträgen auf Befreiung vom Bebauungsplan (Außenbreite, Abstand) war damit nicht mehr erforderlich.

Nun erläuterte der Vorsitzende das beantragte Gartenhaus näher. Das bestehende solle durch ein neues mit einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Der Bebauungsplan enthalte keine max. Grö-

ße für Nebengebäude; diese müssen aber untergeordnet sein, was hier auf diesem großen Grundstück der Fall sei.

Das Gartenhaus überschreite aber die Baugrenze um 3,5 bis 5 m, die in einem Abstand von 12 m zur Lagerstraße festgesetzt sei. Direkt angrenzend auf dem Nachbargrundstück befinde sich eine Doppelgarage, die ebenfalls außerhalb des Bauraumes genehmigt worden sei. Frau Reichel erklärte, dass deshalb eine Befreiung zwar vorstellbar, in diesem Zusammenhang aber auch eine Maßgabe zur Reduzierung der Grundfläche möglich sei.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass der beantragten Dachneigung von 15° (statt festgesetzt mind. 36°) aus gestalterischen Gründen zugestimmt werden könne. Das Gartenhaus werde damit nicht so massiv.

Auch erscheine eine Befreiung von der vorgeschriebenen erforderlichen Anpassung an die Nachbargarage (gleiche Traufhöhe und Firsthöhe) vertretbar.

Der Bauausschuss fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze, Dachneigung, Anpassung an Nachbargarage) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

#### **TOP 6      Bauantrag wegen Errichtung eines Kinderhauses II (Änderungen während des Genehmigungsverfahrens: Lageänderung, Grundriss- und Fassadenänderung, Änderung der Wandhöhe und Anbau von zwei Fluchttreppen) auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 a**

---

Der Vorsitzende erläuterte eingangs die wesentlichen Änderungen gegenüber der Erstplanung. Aufgrund erforderlicher Raumhöhen im Kindergarten, Vorgaben des Statikers und notwendiger Installationsflächen (u. a. Heizung und Lüftung) habe eine Überarbeitung der Geschosshöhen erfolgen müssen. Es liege deshalb eine weitere Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Bebauungsplanes Nr. 50 (max. 9 m) vor. An der höchsten Stelle weise das zurückgesetzte Pultdach eine Wandhöhe bis 13,30 m auf. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sei in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2015 bereits eine Befreiung bis zu einer Wandhöhe von 12,7 m erteilt worden. Auch für die geänderte Planung erscheine die Befreiung vertretbar, da der Bebauungsplan keine Regelung zur Dachform, Dachneigung und Anzahl der Geschosse enthalte. Das bedeute, dass z. B. auch ein Satteldach mit 45° Dachneigung zulässig wäre. Das geplante Pultdach befinde sich im Rahmen des gedachten Satteldaches, der umbaute Raum sei sogar geringer. Außerdem sei das Pultdach im Vergleich zur Erstplanung weiter zurückgesetzt worden (bisher: 2 m, nun: 2,75 m), so dass auch gegenüber den Nachbarn keine gravierende Änderung vorliegen würde.

Die zulässige Wandhöhe werde auch im Bereich des Treppenhauses geringfügig um 18 cm überschritten; die Befreiung sei vertretbar.

Hinsichtlich des Anbaues von zwei Fluchttreppen wies der Vorsitzende darauf hin, dass diese nur vom Dachgeschoss ins 2. Obergeschoss reichen würden. Die östliche Fluchttreppe überschreite dabei die Baugrenze. Die erforderliche Befreiung für dieses untergeordnete Bauteil könne erteilt werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Kinderhauses II wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 50 (Wandhöhen im Bereich des Pultdaches und Treppenhauses, Baugrenze östliche Fluchttreppe) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 7      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen (Variante 1) oder Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen (Variante 2) auf dem Grundstück FINr. 102/1 an der Dorfstr. 28/Alte Bahnhofstraße**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB einfügen müsse. Der Antrag auf Vorbescheid enthalte folgende 2 Varianten:

Variante 1: Doppelhaus , Grundfläche 190 m<sup>2</sup>, GRZ 0,30, GFZ 0,61,

Variante 2: Mehrfamilienhaus, Grundfläche 200 m<sup>2</sup>, GRZ 0,32, GFZ 0,64

Die absoluten Grundflächen seien in der Umgebung vorhanden. Beide Varianten würden sich diesbezüglich einfügen. Wolle man das Bauvorhaben aufgrund der hohen Nutzungsdichte verhindern, sei dies nur über einen Bebauungsplan möglich.

Der Vorsitzende beantwortete nun die Fragen des Antrags auf Vorbescheid im Einzelnen.

Variante 1:

*Fragen 1, 2, 3, 7: Ist die Bebauung mit einem Doppelhaus mit einer Grundfläche von 190 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,50 m und die Errichtung von Standgiebeln planungsrechtlich zulässig?*

Ja, die Firsthöhe müsse sich aber einfügen.

*Fragen 5 und 6: Ist die Anordnung der Stellplätze wie dargestellt planungsrechtlich zulässig? Wird einem Garagenvorplatz an der schlechtesten Stelle vor der Garage bei DHH 1 mit 3,25 m planungsrechtlich zugestimmt?*

Die Garagen- und Stellplatzanordnung bei DHH 2 sei zulässig. Der Anordnung bei DHH 1 und der damit verbundenen Zufahrt über die städtische Grünfläche (Dorfplatz!) könne nicht zugestimmt werden. Es sei eine Änderung erforderlich.

Variante 2:

*Fragen 1, 2, 3 und 6: Ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,50 m und die Errichtung von Standgiebeln planungsrechtlich zulässig?*

JA, die Firsthöhe müsse sich einfügen.

*Frage 5: Ist die Anordnung der Stellplätze wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?*

Die Anordnung der 6 Stellplätze sei zwar planungsrechtlich zulässig, städtebaulich aber nicht gewünscht. StR Pürkner ergänzte, dass die Anordnung in der Kurve auch gefährlich sei und eine Umplanung dringend empfohlen werde.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass hinsichtlich der Hauptgebäude beide Varianten zulässig seien, aufgrund der Lage am Dorfplatz aber seitens der Verwaltung das Mehrfamilienhaus bevorzugt werde. Allerdings werde dann eine Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> empfohlen, um mehr Freifläche zu gewinnen. In der anschließenden Diskussion kamen die Bauausschussmitglieder zu dem Ergebnis, keine Empfehlung zur max. Grundfläche auszusprechen, da es sich bei einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> um eine zulässige Nachverdichtung handle.

StRin Weber tendierte auch zum Mehrfamilienhaus, da ein Doppelhaus für den Dorfkern nicht typisch sei. Es sei dann zwar schwieriger, die Stellplätze unterzubringen, was ihrer Meinung nach aber machbar sei.

StR Wuschig hielt auch ein Mehrfamilienhaus für sinnvoller. Man müsse aber aufpassen, dass das Gebäude am Dorfplatz nicht zu massiv werde und sich ins Dorfbild einfüge. Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass sich die beantragte Wandhöhe von 6,50 m einfügen würde. Frau Reichel ergänzte, dass den Bauherren die Gestaltungsfibel für die weitere Planung mitgegeben werde.

Um Leben ins Dorf zu bringen, sprach sich auch StRin Wiesner für das Mehrfamilienhaus aus. Hinsichtlich der Stellplatzanordnung sei aber eine Änderung notwendig.

StR Pürkner erinnerte daran, dass nach Aussage des regionalen Planungsverbandes die Kommunen in der Region eine Verdichtung im Ort anstreben sollen. Er empfahl ebenfalls die Variante 2 weiterzuverfolgen. Evtl. könne das Stellplatzproblem mit einer Tiefgarage gelöst werden.

StR Salcher hielt auch das Mehrfamilienhaus für die bessere Variante und wünschte sich in Richtung Dorfplatz eine ansprechende Gestaltung.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende die nachfolgenden Vorschläge zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses oder Mehrfamilienhauses wird grundsätzlich erteilt. Es wird die Variante 2 (Mehrfamilienhaus) empfohlen. Die Firsthöhe muss sich einfügen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Garagen- und Stellplatzanordnung bei Doppelhaushälfte 1 wird wegen der Zufahrt über die städtische Grünfläche (Dorfplatz) nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 8      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Richard-Wagner-Weg 11**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass der Abbruch des bestehenden Bungalows vorgesehen sei. Stattdessen werde die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit E + D und einer Grundfläche von je 120 m<sup>2</sup> beantragt. Die GRZ betrage 0,32, was in der Umgebung vorhanden sei. Grundsätzlich würden sich zwei Baureihen mit dieser Höhenentwicklung nach § 34 BauGB einfügen.

Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung wies der Vorsitzende aber darauf hin, dass entweder die Fortführung der Bungalow-Bebauung östlich des Richard-Wagner-Weges oder die Errichtung eines Doppelhauses entsprechend der westlichen Bebauung (mit größerem Abstand zum nördl. Nachbarn), städtebaulich gesehen, besser sei. Da sich das beantragte Bauvorhaben aber einfüge, sei eine Fortsetzung der bestehenden Struktur nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes durchsetzbar.

StR Pürkner erkundigte sich, ob sich die absoluten Grundflächen einfügen würden. Frau Reichel teilte mit, dass die Bungalows nördlich eine Grundfläche von 119 m<sup>2</sup> aufweisen würden, so dass sich die Einfamilienhäuser mit je 120 m<sup>2</sup> Grundfläche einfügen würden. Daraufhin stimmte er dem Bauvorhaben zu; ein Bauleitplanverfahren stehe hier nicht im Verhältnis zum Bauvorhaben.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes ging der Vorsitzende nun näher auf die Fragen des Antrages auf Vorbescheid ein. Die Fragen 1, 2 und 3 könne man insgesamt mit Ja beantworten. Hinsichtlich der Fragen 4, 5, 6, 7 und 9 (zulässige Wand- und Firsthöhe) wies er zunächst darauf hin, dass Wandhöhe und Firsthöhe gemessen ab Höhe Fertigfußboden planungsrechtlich nicht relevant seien. Gemessen ab Oberkante Straße seien in der Umgebung laut den Baugenehmigungen eine Wandhöhe von max. 3,40 m und Firsthöhe von max. 7,40 vorhanden. Einer Dachneigung von 38° könne zugestimmt werden, wenn sich die Firsthöhe einfüge (Frage 8).

Abschließend führte er aus, dass die Errichtung eines Stellplatzes für das nördliche Einfamilienhaus mit Zufahrt über den Richard-Wagner Weg nicht zulässig sei, da dieser Weg mit der Einschränkung "Nur für den Geh- und Radverkehr" gewidmet sei. Auch auf den umliegenden Wohngrundstücken seien keine Stellplätze vorhanden. Für das Baugrundstück gebe es eine Bestandsgarage im Garagenhof an der Olchinger Straße, ein 2. Stellplatz müsse aber nachgewiesen werden.

StR Wuschig stellte fest, dass die Firsthöhen der beantragten Einfamilienhäuser deutlich höher seien, als die der nördlich angrenzenden Bungalowbebauung. Er fragte nach, ob es eine Möglichkeit gebe, zum nördlichen Nachbarn einen größeren Abstand zu fordern. Frau Reichel erklärte, dass hinsichtlich des Einfügens der Höhe die westlichen Doppelhäuser mit E+D den Rahmen bilden würden. Es könne nur über einen Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt werden.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je 120 m<sup>2</sup> Grundfläche wird erteilt. Es ist eine Wandhöhe von max. 3,40 m und Firsthöhe von max. 7,40 m (jeweils gemessen ab OK Straße) zulässig. Eine Dachneigung von 38° ist möglich, wenn sich die Firsthöhe einfügt.

Einer Erschließung des südlichen Einfamilienhauses über den Mozartweg wird zugestimmt.

Der Errichtung eines Stellplatzes für das nördliche Einfamilienhaus mit Zufahrt über den Richard-Wagner-Weg wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 9      Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1795/2 an der Alpenstr. 12**

---

Der Vorsitzende verwies vorab auf die Bauausschusssitzung vom 26.11.2013. Damals sei die Errichtung eines Dreispanners anstelle des bestehenden Wirtschaftsgebäudes als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen worden. Bei der weiteren Prüfung habe das Landratsamt aber festgestellt, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig sei, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden. Zum einen löse das Bauvorhaben das Bedürfnis nach einer Bauleitplanung für den Bereich westlich des Ascherbaches aus. Zum anderen werde die Entstehung einer Splittersiedlung befürchtet. Der Antrag auf Vorbescheid sei daraufhin zurückgezogen worden.

Nun sei ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus westlich des Gebäudes Alpenstr. 12 beantragt (Grundfläche 130 m<sup>2</sup>, E+1+D, Firsthöhe 10,25 m). Im Flächennutzungsplan sei das Baugrundstück als Wohnbaufläche dargestellt, das Bauvorhaben befinde sich aber bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB. Analog zur früheren Entscheidung des Landratsamtes könne es auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden.

Aufgrund der eindeutigen Rechtslage fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhaus wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Hauseingangsüberdachung/Fahrradüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1538/45 an der Bgm-Koch-Str. 18 b**

---

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Anbau einer Hauseingangs- /Fahrradüberdachung. Die geplante leichte Konstruktion (Holz oder Stahl mit Glasdach) mit einer Tiefe von 2 m solle über die gesamte Breite der Doppelhaushälfte verlaufen. Das Bauvorhaben überschreite die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 22 um 1 m Richtung Straße. Festgesetzt sei ein Abstand von 3 m; beantragt werde ein Abstand von 2 m. Da es sich um eine carportähnliche Anlage handle, teilte der Vorsitzende mit, dass es im Bebauungsplangebiet Bezugfälle für Carports mit einem Abstand bis zu 1 m zur Straße gebe. Eine Befreiung erscheine deshalb vertretbar.

StRin Winberger hielt die Überdachung über die gesamte Hausbreite grundsätzlich für sehr groß. Sie erinnerte an einen Fall in der Edelweißstraße, bei dem eine Hauseingangsüberdachung abgelehnt worden sei. Frau Reichel erklärte, dass es sich hier um ein anderes Gebiet handle und bereits Carports sogar mit geringerem Abstand zur Straße genehmigt worden seien.

Die StRe Olschowsky und Salcher sprachen sich für das Vorhaben aus. Es sei zwar nicht schön, aber zum Unterstellen der Fahrräder sinnvoll.

Auch StR Pürkner erinnerte daran, dass sich Puchheim vorgenommen habe, eine radfahrerfreundliche Stadt zu werden. Man könne der Überdachung zustimmen. Auf seine Frage erklärte Frau Reichel, dass für die Überdachung ein Bauantrag erforderlich sei; in diesem Zusammenhang werde bezüglich der Abstandsfläche auch die Zustimmung des Nachbarn notwendig sein.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Hauseingangs-/Fahrradüberdachung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 11      Verschiedenes**

---

**TOP 11.1    Bekanntgaben**

---

Bauantrag wegen Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Riedstr. 5

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass das gemeindliche Einvernehmen zur Erstplanung in der Bauausschusssitzung vom 28.01.2016 nicht erteilt worden sei. Das Bauvorhaben habe sich bezüglich der Grundfläche und Dachform nicht eingefügt. Dieser Bauantrag sei inzwischen zurückgezogen und ein neuer Bauantrag eingereicht worden. Aufgrund der reduzierten Grundfläche und Änderung der Dachform von Flachdach in Satteldach füge sich der Anbau nun ein. Das gemeindliche Einvernehmen sei mit Schreiben vom 03.11.2016 im Büroweg erteilt worden.

Bauantrag wegen Neubau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Heimgartenstr. 16

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen am 05.05.2015 nicht erteilt habe. Inzwischen gebe es aber einen neuen Bauantrag für ein Doppelhaus, welches sich einfüge. Das gemeindliche Einvernehmen sei mit Schreiben vom 03.11.2016 im Büroweg erteilt worden.

**TOP 11.2    Wortmeldungen**

---

StRin Wiesner teilte mit, dass bei einem Wohnhaus an der Kennedystraße ein Antennenkabel außerhalb des Gebäudes verlaufe und fragte nach, ob das zulässig sei. Frau Reichel erklärte, dass es sich hier nicht um eine baurechtliche Frage handle. Eine Nachfrage bei den Gebäudetechnikern des Hochbauamtes sei möglich.

Außerdem teilte StRin Wiesner mit, dass sich der neue Zebrastreifen beim Penny-Markt bereits vom Asphalt löse. Frau Reichel teilte mit, dass dieser Mangel bereits aufgenommen worden sei.

Abschließend wies sie noch darauf hin, dass das Außenlicht an der Schule Süd nicht funktioniere.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:35 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke