

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 14. März 2017

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:35

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Keil, Max

Vertretung für Stadtrat Thomas Salcher, anwesend bis 18:25 Uhr (einschließl. TOP 8)

Koch, Reinhold Dr.

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Salcher, Thomas

Wuschig, Wolfgang

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern (22 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und 4 Außenstellplätzen auf dem Grundstück FINr. 564 (Teilfläche) und 565/2 an der Lili- enstraße
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und zwei Stellplät- zen auf dem Grundstück FINr. 1538/56 an der Bgm.-Müller-Str. 29
- TOP 4 Tekturantrag wegen Änderung der Carportanordnung auf den Grundstücken FINrn. 558/71 bis 558/74 und 558/76 an der Rosenstr. 8 und 8 a
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 381/2 an der Alten Bahnhofstraße
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Torbogens (Bestand) auf dem Grundstück FINr. 130/9 an der Krautgartenstr. 10 a
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Sanierung des Tennisplatzes einschließlich ergänzender Nutzun- gen (Errichtung einer Boulderwand, einer Bocciabahn, einer Sommerstockbahn und einer Skateranlage, Verlegung der Beachvolleyballfläche) auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Straße (Sportzentrum)
- TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9
- TOP 10 Verschiedenes

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 02.02.2017 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 von 3 Mehrfamilienhäusern (22 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und 4 Außenstellplätzen auf dem Grundstück FINr. 564 (Teilfläche) und 565/2 an der Lilienstraße

Der Vorsitzende ging eingangs auf den Antrag auf Vorbescheid ein, der in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2016 behandelt worden sei. Das gemeindliche Einvernehmen zu den 6 Varianten sei wegen Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 103 nicht erteilt worden. Das Grundstück könne aber gemäß Baulinienplan grundsätzlich bebaut werden. Die Befreiungen vom Hausschema und ein Nutzungsmaß gemäß der umliegenden Bebauung seien in Aussicht gestellt worden. Der Antrag sei an das Landratsamt weitergeleitet worden; es liege aber noch kein Prüfergebnis vor.

Der Bauantrag enthalte nun 3 Mehrfamilienhäuser, welche wiederum die Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 103 überschreiten würden. Im Einzelnen würden folgende Abweichungen vorliegen:

Haus 1 und 2:

Baugrenzenüberschreitung um 1,5 m nach Nordwesten (durch Erker und Balkon) und insgesamt 3,5 m nach Südosten (1 m Hauptgebäude + 1 m Erker + 1,5 m Balkone)

Haus 1:

Baugrenzenüberschreitung bis zu 1 m nach Nordosten (Abstand der südöstlichen Gebäudeecke zum Feldweg nur 3 m statt 4 m)

Haus 3:

Baugrenzenüberschreitung um insgesamt 9,5 m nach Südosten (7 m Hauptgebäude + 1 m Erker + 1,5 m Balkone)

Die Überschreitung der Baugrenze durch Haus 3 werde insbesondere mit dem Wendehammer der Erschließungsstraße begründet.

Insgesamt gesehen, seien die Überschreitungen sehr weitgehend. Außerdem handle es sich bei den Erkern und Balkonen um keine untergeordneten Bauteile.

Wie bereits in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2016 in Aussicht gestellt, sei die Erteilung einer Befreiung vom festgesetzten Gebäudeschema bezüglich Wandhöhe (beantragt 6,30 m statt 3,30 m) und Dachneigung (beantragt: 38°/10° für das Mansarddach statt 47° bis 53°) vertretbar.

Der Vorsitzende teilte noch mit, dass die beantragte absolute Grundfläche von 224 m², die GRZ von 0,25, GFZ von 0,50 und Firsthöhe von 9,4 m in der Umgebung vorhanden seien.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises wies er darauf hin, dass in der Tiefgarage 27 Stellplätze sowie 4 Außenstellplätze vorgesehen seien. Die Tiefgarage werde grundsätzlich als möglich angesehen.

In der Beratung erkundigte sich StR Pürkner nach der absoluten Grundfläche des Nachbargebäudes auf dem Grundstück FINr. 565/7. Frau Reichel teilte mit, dass dieses Gebäude eine Grundfläche von 191 m² aufweisen würde. In der Veilchenstraße gebe es aber ein Doppelhaus, das der beantragten Grundfläche entspreche.

StR Pürkner bemerkte, dass die geplanten Grundflächen zwar an der Grenze aber noch vertretbar seien.

Der Vorsitzende ging näher auf die geplante Erschließung über die Lilienstraße ein. Dieser Bereich der Lilienstraße nördlich des Baugrundstückes sei noch nicht gewidmet und nur teilweise befestigt, somit nicht als Ortsstraße ausgebaut. Die ausreichende Erschließung müsse noch gesichert werden. StR Pürkner merkte diesbezüglich an, dass hier ein Erschließungsvertrag sinnvoll wäre.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass das gemeindliche Einvernehmen wegen der Baugrenzenüberschreitung nicht erteilt werden könne. Evtl. könne man bei Haus 3 eine teilweise Überschreitung wegen des „Wendehammers“ zulassen. Da es aber hierzu keine Wortmeldungen gab, stellte er den Vorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern wird wegen Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes nicht erteilt.

Die erforderliche Befreiung vom festgesetzten Gebäudeschema wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1538/56 an der Bgm.-Müller-Str. 29

Der Vorsitzende gab vorab den Hinweis, dass die genaue Prüfung des Bauantrages ergeben habe, dass es sich nicht um ein Einfamilienhaus sondern um ein Zweifamilienhaus handle.

Das Wohnhaus solle an das Nachbargebäude angebaut werden, weshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 wegen der fehlenden Anpassung hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung beantragt werde. Der Bebauungsplan schreibe eine Traufhöhe von max. 3,5 m und eine Dachneigung von 36 bis 48° vor; eine Firsthöhe sei nicht festgesetzt. Das beantragte Wohnhaus entspreche diesen planungsrechtlichen Vorgaben (Traufhöhe 2,6 m, Dachneigung 40°). Das Bestandsgebäude weise eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Dachneigung von nur 24° auf. Aufgrund der steileren Dachneigung des Neubaus werde somit auch die Firsthöhe des Bestandes von 6,7 m nicht aufgenommen. Geplant sei eine Firsthöhe von 8,30 m. Eine Befreiung von der Anpassung werde als vertretbar angesehen, da die geringe Dachneigung des Bestandes zum einen dem Bebauungsplan widerspreche und zum anderen das nicht ausgebaute Dachgeschoss nicht mehr zeitgemäß sei. Der Anbau werde außerdem mit einem großen Versatz geplant, was gestalterisch vertretbar erscheine.

Die geplanten Dachgauben würden bezüglich der Außenbreite (2 m statt 1,40 m) und des Abstandes zur Giebelaußenkante (1,60 m und 1,75 m statt mind. 2 m) die Bebauungsplanfestsetzungen nicht einhalten. Die Abweichungen würden sich aber im Rahmen der Bezugsfälle bewegen, weshalb auch diese Befreiungen erteilt werden können. Ebenso könne den nicht unterteilten größeren Fensterflächen zugestimmt werden.

Für das Zweifamilienhaus sei die zunächst vorgesehene Doppelgarage nicht ausreichend, weshalb nun 2 zusätzliche Stellplätze mit Zufahrt vom Höpflweg geplant seien. Diese würden die Baugrenze

überschreiten, was aber aufgrund weniger befestigter Fläche und vorliegender Bezugsfälle vertretbar sei.

Zum Schluss wies der Vorsitzende darauf hin, dass hinsichtlich der Geschossfläche eine Baurechtsverlagerung vom Nachbargrundstück FINr. 1538/272 (gleicher Eigentümer) erfolgt sei. Er stellte fest, dass damit nur noch eine geringfügige Vergrößerung des Bestandsgebäudes möglich sei, allerdings kein Dachgeschossausbau oder die Aufstockung eines neuen Dachgeschosses.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 erteilt:

- Anpassung an Nachbargebäude bzgl. Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung,
- Dachgauben: Außenbreite und Abstand zur giebelseitigen Außenwand,
- Fensterformate,
- Baugrenze Stellplätze.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Tekturantrag wegen Änderung der Carportanordnung auf den Grundstücken FINrn. 558/71 bis 558/74 und 558/76 an der Rosenstr. 8 und 8 a

Der Vorsitzende erklärte, dass die Bauausführung der beiden Doppelcarports planabweichend erfolgt sei, woraufhin das Landratsamt den Bau eingestellt und einen Tekturantrag gefordert habe.

Mit dem Doppelhaus seien zwei Doppelcarports in Holzbauweise mit je 5 x 5 m Grundfläche und einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie (gemäß Bebauungsplan) genehmigt worden. Wegen Überschreitung der Grundfläche II um 37 m² habe der Bauausschuss am 1.12.2015 eine Befreiung erteilt.

Beide Carports seien nun ohne Genehmigung auf eine Grundfläche von je 6 x 7,75 m vergrößert und bis an die Grundstücksgrenze zur Straße verlängert worden.

Beantragt werde eine weitere Überschreitung der Grundfläche durch Carports und Zufahrt um 36 m². Gemäß Bebauungsplan Nr. 43 dürfe die zulässige Grundfläche von 120 m² durch die Grundflächen der Carports einschließlich Zufahrt und Nebenanlagen (hier: Gartenhaus) um max. 50% überschritten werden, was eine Fläche von max. 60 m² bedeute. Die Erstgenehmigung weise bereits eine Grundfläche von 97 m² (80 %) auf, der Tekturantrag nun sogar 133 m² (111%).

Auf Bitte von StR Pürkner verlas Frau Reichel die Begründung zum Antrag auf Befreiung. Sie wies außerdem darauf hin, dass der private Grundstücksstreifen FINr. 558/71, der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sei, von der Stadt nicht erworben wurde. StR Pürkner sah das Bauvorhaben als nicht genehmigungsfähig an. Die Vergrößerung der Carports sei städtebaulich nicht vertretbar. Außerdem seien die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Die Carportanlage sei fast so groß wie die Hauptgebäude.

Der Vorsitzende ging nun näher auf die zweite beantragte Befreiung ein. Der vorgeschriebene Grünstreifen entlang der Straße (Breite 1,5 m ab Straßenbegrenzungslinie) sei nicht vorhanden; die festgesetzte Straßenverkehrsfläche werde sogar überbaut. Er wies darauf hin, dass der Bebauungsplan die

Garagen- und Stellplatzanordnung für alle gleich vorsehe, egal ob eine Abtretung erfolgt sei oder nicht. Laut einer schriftlichen Erklärung biete der Bauherr an, den 1,5 m breiten Grünstreifen trotzdem anzulegen und die Dächer der Carports zu begrünen. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass der Grünstreifen dann aber überdacht sei. Auch bezüglich dieser beantragten Befreiung werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen. Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden.

StR Pürkner merkte abschließend an, dass es klug gewesen wäre, den Straßengrund während des Genehmigungsverfahrens zu erwerben.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Carportanordnung wird nicht erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, den Rückbau anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 381/2 an der Alten Bahnhofstraße

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche 114 m²), mit Doppelgarage und Carport (Grundfläche 66 m²) und einer Firsthöhe von 8,5 m (E+1+D). Im Anschluss ging er näher auf die planungsrechtliche Situation ein. Das Grundstück sei im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Ergänzung Spielplatz, Spielwiese und Bolzplatz dargestellt. Es handle sich hier um Außenbereich im Innenbereich. Das Bauvorhaben sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und könne auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden. U. a. liege ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan vor. Das gemeindliche Einvernehmen könne deshalb nicht erteilt werden.

StR Keil brachte vor, dass der Dorfanger laut Flächennutzungsplan freigehalten werden müsse. Seiner Meinung nach solle aber hier seitens der Stadt Flächenmanagement betrieben werden. Es sei wichtig den Dorfanger zu sichern. Im Gegenzug solle aber der Familie die Möglichkeit gegeben werden, an einem anderen Standort Wohnraum zu schaffen. Er schlug vor, dieses Thema in einer der nächsten Planungs- und Umweltausschusssitzungen nichtöffentlich zu beraten.

StR Pürkner schloss sich dem Sachvortrag der Verwaltung an, dass das Grundstück nicht bebaubar sei, da dieses durch den Flächennutzungsplan als Grünfläche gesichert werde. Er gab StR Keil aber Recht, dass man Überlegungen bezüglich eines Kaufes oder Tausches anstellen könne.

StR Keil stellte den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend zu erweitern, dass das Thema im Planungs- und Umweltausschuss angesprochen werden solle, sobald passende Fakten vorliegen würden. Die Mitglieder erklärten sich einverstanden.

Im Anschluss an die Beratung teilte der Vorsitzende noch mit, dass sich das Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde.

Der Bauausschuss fasste nach eingehender Beratung folgenden

Beschluss:

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

Es wird angeregt, das Thema im Planungs- und Umweltausschuss zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Nach der Beschlussfassung merkte StR Pürkner noch an, dass der benötigte Wohnraum für die Kinder ggf. auch auf dem Hofgrundstück realisiert werden könne.

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8

Der Vorsitzende verwies zunächst auf zwei frühere Bauausschussentscheidungen. In der Sitzung vom 23.07.2015 sei im Rahmen einer Bauvoranfrage einem Mehrfamilienhaus (5 WE) mit Tiefgarage (Grundfläche 226 m²; GRZ 0,23; GFZ 0,45) zugestimmt worden. In der Sitzung vom 01.12.2015 habe man eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus (GRZ 0,30; GFZ 0,60) abgelehnt; ebenso den Stellplatznachweis in Form von 5 Duplexgaragen zwischen den Gebäuden. Zusätzlich sei eine Empfehlung an den Stadtrat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid beschlossen worden. Der Bauwerber habe den Antrag daraufhin zurückgezogen, so dass über die Aufstellung eines Bebauungsplanes dann nicht mehr beraten worden sei.

Der nun vorliegende Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und "Tiefgarage" werde somit weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Das Nutzungsmaß (absolute Grundfläche 225 m²; GRZ 0,23; GFZ 0,45) füge sich ein und entspreche der Bauausschussentscheidung vom 23.07.2015. Die Höhenentwicklung (E+1+D, 2 Vollgeschosse) und Firsthöhe von 11,3 m würden ebenfalls der Umgebungsbebauung entsprechen.

Als Stellplatznachweis seien die Tiefgarage mit 8 Stellplätzen sowie der Besucherstellplatz an der Straße ausreichend. Die Tiefgarage werde dabei erdgeschossig in den Hügel gebaut, was grundsätzlich zulässig sei. Die Höhenlage insbesondere auch im Hinblick auf die Abstandsflächen sei vom Landratsamt zu überprüfen. Außerdem müsse mit der Baugenehmigung eine Festsetzung der Geländehöhen entlang der Nachbargrundstücke erfolgen. Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass die Nachbarunterschriften vollständig seien.

In der anschließenden kurzen Beratung erklärten sich die Bauausschussmitglieder mit der Planung einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, die Höhenlage zu prüfen und die Geländehöhen entlang der Nachbargrenzen festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Torbogens (Bestand) auf dem Grundstück
FINr. 130/9 an der Krautgartenstr. 10 a**

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Mauer und der Torbogen ohne Genehmigung errichtet worden seien. Das Landratsamt habe bereits ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet.

Die Einfriedungssatzung schreibe vor, dass die Höhe von Mauern und sonstigen Zäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 1,50 m betragen dürfe.

Der Rechtsanwalt des Eigentümers habe mit Schreiben vom 17.02.2017 mitgeteilt, dass die ca. 1,90 m hohe Mauer auf das zulässige Maß von 1,5 m zurückgebaut werde. Der Torbogen mit einer Höhe von ca. 2,4 m solle aber bestehen bleiben, weshalb eine Befreiung von der Satzung beantragt werde. Der Befreiungsantrag würde keine genaueren Angaben zu Höhe und Breite des Torbogens und auch keine Begründung enthalten. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

Auf Frage von StR Dr. Koch führte Frau Reichel aus, dass die Zaunsatzung zur Art der Einfriedung keine Regelung enthalte; es sei nur die zulässige Höhe festgesetzt. StR Dr. Koch war der Meinung, dass solche Mauern gestalterisch nicht sehr ansehnlich seien und regte an, bezüglich der Zaunart evtl. über einer Änderung der Satzung zu reden. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass hierzu ein Antrag gestellt werden könne und die Diskussion im Planungs- und Umweltausschuss geführt werden müsse.

StR Burkhardt fand die Mauer gestalterisch gesehen in Ordnung.

StRin Wiesner sprach sich gegen eine Vorgabe der Zaunart in der Einfriedungssatzung aus, die Regelung der Höhe müsse ausreichen.

StR Pürkner stellte fest, dass die Mauer laut Schreiben des Rechtsanwaltes auch noch teilweise auf öffentlichen Grund errichtet worden sei. Hier müsse die Beseitigung verlangt werden, was von der Liegenschaftsabteilung sofort veranlasst werden müsse.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Höhe durch den Torbogen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Sanierung des Tennenplatzes einschließlich ergänzender Nutzungen (Errichtung einer Boulderwand, einer Bocciabahn, einer Sommerstockbahn und einer Skateranlage, Verlegung der Beachvolleyballfläche) auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Straße (Sportzentrum)

Der Vorsitzende erläuterte eingangs, dass dieser Bereich des Grundstückes im Bebauungsplan Nr. 21 A als öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt sei.

Die vorgesehene Sanierung des Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz, die Sanierung der Kunststofffläche (Basketballplatz) und die Errichtung einer Boulderwand in diesem Bereich seien verfahrensfrei möglich.

Für die angrenzenden Flächen rund um den Kunstrasenplatz seien zur Aufwertung aber weitere Sport- und Spielanlagen vorgesehen. Die Sommerstockbahn solle auf zwei Bahnen vergrößert und das Beachvolleyballfeld von der West- auf die Ostseite verlegt werden. Außerdem sei eine Bocciabahn geplant. Die Errichtung dieser drei Anlagen werde im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Sportfläche (innerhalb des Nutzungsabschnittes Tennenplatz) beantragt, wofür laut Aussage des Landratsamtes eine Befreiung erforderlich sei. Diese erscheine vertretbar.

Es sei außerdem die Verlegung der Skateranlage von der Alpenstraße auf das Grundstück des Sportzentrums geplant. Der Standort sei im Bereich der festgesetzten Boccia- und Sommerstockbahn nördlich des Tennenplatzes vorgesehen, wofür die notwendige Befreiung ebenfalls als vertretbar angesehen werde.

StR Pürkner ging näher darauf ein, dass das Projekt vom Stadtrat noch nicht genehmigt worden sei. Vermutlich werde die bauplanungsrechtliche Entscheidung aus Zeitgründen vorgezogen. Dies sei durchaus nachvollziehbar, jedoch müsse die Projektgenehmigung nun schnell nachgeholt werden. Frau Reichel stellte hierzu fest, dass die Planungen momentan parallel laufen würden. Das Bauvorhaben werde gleichzeitig auch für die Projektgenehmigung vorbereitet.

StR Dr. Koch bemerkte, dass er die Bocciabahn gern an einem anderen Standort gesehen hätte, er sei mit dieser Lösung aber auch zufrieden. Er fand es aber nicht gut, dass die Skateranlage frei zum angrenzenden Spazierweg geplant sei. Da dort sehr viele Fußgänger unterwegs seien, bestehe eine gewisse Verletzungsgefahr. Er bat deshalb darum, zumindest eine kleine Hecke als Abgrenzung einzuplanen.

Am Schluss wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass evtl. eine Überdachung des Ruhebereiches der Skateranlage (4 x 4 m) vorgesehen sei. Diese Anlage befinde sich außerhalb der Baugrenze und könne nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung des Tennenplatzes und zur Errichtung weiterer Sportflächen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (Nutzung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

StR Keil verließ die Sitzung.

TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9

Der Vorsitzende teilte mit, dass das geplante Doppelhaus mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 abweichen würde:

- Haustyp und Anzahl der Wohneinheiten (Doppelhaus statt Einzelhaus mit einer Wohneinheit),
- Überschreitung der Baugrenze um 4,9 m nach Südosten,
- Geschossfläche (zulässig: 110 m²; Antrag: 282 m²),
- Grundfläche (zulässig: 110 m²; Antrag: 139 m²),
- Anzahl der Vollgeschosse (zulässig: 1; Antrag: 2),
- Wandhöhe (zulässig: 4 m; beantragt: 4,4 m),
- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe,
- Dachneigung und Breite im Bereich des Zwerchgiebels,
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche und Flächen durch die Garagen und Stellplätze.

Da die Abweichungen sehr weitgehend seien und die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden würden, sei eine Erteilung der beantragten Befreiungen nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen könne nicht erteilt werden. Hierüber bestand Einigkeit im Ausschuss.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 10 Verschiedenes

Frau Reichel informierte den Bauausschuss über eine Baueinstellung im Gewerbegebiet Nord. Man habe eine Meldung erhalten, dass auf dem Grundstück Benzstr. 32 eine größere Fläche gerodet worden sei und bereits Arbeiten zur Befestigung auch im Bereich des festgesetzten Grünstreifens stattfinden würden. Das Landratsamt habe den Bau eingestellt. Vermutlich werde ein Antrag eingereicht, der dann in einer der nächsten Bauausschusssitzungen vorgelegt werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:35 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke