

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 11. Mai 2017

Beginn: 18:00

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:35

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Kamleiter, Karin

Vertretung für Stadtrat Christian Olschowsky

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1468 an der Schopflachstr. 7
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Betriebsgebäudes (2 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 517/9 an der Junkersstr. 8
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 586/3 (Teilfläche) an der Eichenauer Str. 19
- TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung eines Imbissstandes mit Freischankfläche auf dem Grundstück FINr. 526 an der Dornierstr. 3
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/36 an der Nordendstr. 16
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken FINrn. 130/1 und 130/10 an der Krautgartenstr. 10 b
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 8.1 Bauantrag wegen Anbau einer temporären Fluchtwegtreppe auf dem Grundstück FINr. 1721/84 an der Benzstr. 36 – Antrag auf Verlängerung der Duldung
- TOP 8.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a (Schreiben Bauherr vom 23.03.2017)
- TOP 8.3 Grünstreifen entlang des Gröbenbachs im Gewerbegebiet Nord (Überprüfung auf Bitte des Umweltbeirates – Mitteilung des Ergebnisses)
- TOP 8.4 Bekanntgabe
- TOP 8.5 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 14.03.2017 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 eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1468 an der Schopflachstr. 7

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45. Die Doppelgarage würde den Bauraum überschreiten. Da gemäß Bebauungsplan auch ein Doppelhaus möglich sei, sehe dieser je eine Einzelgarage an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze vor. Zwei Einzelgaragen seien für ein Einfamilienhaus jedoch nicht sinnvoll. Insgesamt werde durch das Bauvorhaben aber befestigte Fläche gespart, weshalb die Befreiung vertretbar erscheine.

Ebenso könne die erforderliche Ausnahme bezüglich der Dachform für das Walmdach erteilt werden. Laut Bebauungsplanfestsetzung seien für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise könne man aber auch andere Dachformen, wie Walm- und Pultdächer zulassen.

Im Bereich der geplanten Doppelgarage befinde sich eine Kiefer, die im Bebauungsplan als zu erhalten eingetragen sei. Mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung werde hier auch die Erteilung einer Befreiung vorgeschlagen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung (Baugrenze Garage) und Ausnahme (Dachform) vom Bebauungsplan Nr. 45 erteilt.

Die Befreiung wegen Fällung der Kiefer wird mit der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgt. Insgesamt sind auf dem Baugrundstück 6 Bäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Betriebsgebäudes (2 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 517/9 an der Junkersstr. 8

Der Vorsitzende stellte anfangs die Hausnummer richtig; es handle sich um das Grundstück an der Junkersstr. 8.

Er erläuterte ausführlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Teil, der das Grundstück in 3 Zonen einteile (Zone A: Stellplätze; Zone B: Büro- und Verwaltungsgebäude mit Satteldach, Wandhöhe 7 bis 9 m; Zone C: Produktions- und Lagerhallen, Höhe max. 7 m).

Er verwies außerdem auf den genehmigten Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2012 und erklärte die in der Bauausschusssitzung vom 13.03.2012 erteilten Befreiungen näher.

Der aktuelle Antrag auf Vorbescheid beinhalte ein Betriebsgebäude in zwei Varianten. Variante B unterscheide sich von Variante A nur dahingehend, dass das Satteldach über dem 1. Obergeschoss weiter eingerückt sei.

Der Vorsitzende beantwortete nun die Fragen des Antrages wie folgt:

Frage 1: Ist innerhalb der Verstaffelungszone eine schräggeneigte Fassade als Gebäudevorderfront, wie im Entwurf dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Ja, da sich die schräggeneigte Fassade innerhalb der Baugrenze befinde.

Frage 2 – Variante A: Ist der Flachdachbau in Zone B (blauer Volumenkörper) als Verbindungsbau zur Straßenfront mit einer Tiefe von maximal 3,00 m, nach Nord-West wegen des Fassadenrücksprungs mit einer Tiefe von maximal 4,35 m bzw. 3,00 m und nach Süd-Ost mit einer maximalen Tiefe von 1,35 m planungsrechtlich zulässig?

Der Vorsitzende verlas die Begründung.

Für das Bürogebäude in Zone B sei zwingend ein Satteldach vorgeschrieben. Nur für Gebäudeteile Richtung Zone C sei auch ein Flachdach möglich. Die Planung sehe ein allseitig zurückgesetztes Satteldach vor, wodurch Flachdachbereiche entstehen würden. Dies sei planungsrechtlich nicht zulässig, weshalb eine Befreiung erforderlich sei. Für den Rücksprung um 3 m entlang der Straßenfront sei ein Bezugsfall vorhanden. Im Nordwesten werde das Satteldach um 3 bis 4,35 m zurückgesetzt, was gestalterisch noch vertretbar erscheine. Der Rücksprung im Südosten um 1,35 m entspreche dem genehmigten Vorbescheid. Der Vorsitzende fasste zusammen, dass bei dieser Variante das Satteldach zwar zurückgesetzt aber als Grundzug der Planung in vollem Umfang vorhanden sei. Die Flachdachbereiche seien untergeordnet. Er machte den Vorschlag, die Befreiung zu erteilen.

Frage 2 – Variante B: Ist der Flachdachbau in Zone B (blauer Volumenkörper) als Verbindungsbau zur Straßenfront mit einer Tiefe von maximal 7,00 m, nach Nord-West wegen des Fassadenrücksprungs mit einer Tiefe von maximal 4,35 m bzw. 3,00 m und nach Süd-Ost mit einer maximalen Tiefe von 1,35 m planungsrechtlich zulässig?

Der Vorsitzende verlas die Begründung.

Der Rücksprung entlang der Straßenfront um 7 m sei planungsrechtlich nicht zulässig und erscheine insgesamt zu weitgehend, da der Flachdachbereich zu großflächig sei. Dies widerspreche dem städtebaulichen Charakter des Bebauungsplanes. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

Frage 3: Kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Punkt 4.5.3 bezüglich der Einhaltung der Gesamthöhe für den Verbindungsbau (blauer Volumenkörper) im Bereich der Zone B ausnahmsweise befreit werden (Ausnahme nach 4.5.1), damit das Gebäude, wie in der Schnittzeichnung dargestellt, mit einer Attikahöhe von maximal 9,00 m (schräge und gerade Außenwand) und mit einer Flachdachoberkante von maximal 7,85 m bezogen auf Oberkante Straßenniveau geplant werden kann.

Der Vorsitzende verlas die Begründung.

Der Verbindungsbau befinde sich in Zone B, wo eine Wandhöhe bis 9 m zulässig sei. Für Gebäudeteile Richtung Zone C sei auch Flachdach möglich. Die Planung entspreche somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes; es sei keine Befreiung/Ausnahme erforderlich.

Frage 4: Kann von der Lage des Quergiebel über dem Eingangsbereich befreit werden, so dass dieser flexibel auf dem Satteldach der straßenzugewandten Seite mit einer maximalen Breite von 5,00 m und einem seitlichen Mindestabstand zu den Giebelwänden von 1,50 m unabhängig von der Lage des Gebäudezugangs angeordnet werden kann?

Der Vorsitzende verlas die Begründung.

Der Bebauungsplan lasse über dem Eingangsbereich einen Quergiebel mit max. 5 m Breite zu. Die Anordnung des Eingangsbereiches müsse aber nicht mittig erfolgen, es sei aber eine zwingende Anordnung des Quergiebel über dem Eingangsbereich vorgegeben.

Ohne Detailplanung und Ansichten könne über eine Befreiung nicht entschieden werden.

Frage 5: Kann von der Einhaltung der Dachform des Quergiebel befreit werden, so dass dieser mit einem Pultdach versehen analog einer Schleppgaube ausgebildet wird?

Der Quergiebel befinde sich in Zone B, weshalb dieser gemäß Bebauungsplan mit Satteldach ausgebildet werden müsse. Der Vorsitzende erklärte, dass mit dem Vorbescheid von 2012 eine Befreiung für ein Walmdach erteilt worden sei. Nun werde ein Pultdach (Schleppdach) beantragt. Eine abweichende Dachform sei grundsätzlich vorstellbar, wenn es sich um ein geneigtes Dach handle, jedoch sei die Gestaltung entscheidend. Da noch keine Detailplanung bzw. Ansicht vorliege, könne momentan über eine Befreiung nicht entschieden werden.

Frage 6: Kann von der Einhaltung der Dachform der Gauben und der Abstandstiefe der Gauben von der Traufe mit 1,50 m auf der straßenabgewandten Seite befreit werden, so dass außenwandbündige Schleppgauben mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2,5 m² und einem Mindestabstand von 1,50 m zueinander ausgebildet werden können?

Auch zu den Dachgauben würde noch keine genaue Planung der Ansichten vorliegen. Der Bebauungsplan schreibe Satteldachgauben mit einem Abstand von 1,5 m zur Traufe vor. Für die geplanten Gauben mit Schleppdach ohne Abstand zur Traufe würden im Bebauungsplangebiet keine Bezugsmöglichkeiten vorliegen. Für die Entscheidung, ob Befreiungen erteilt werden können, sei auch hier eine konkrete Planung notwendig.

Frage 7: Kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einhaltung der Gesamthöhe im rückwärtigen Bereich der Zone C befreit werden, und das Gebäude, wie in der Schnittzeichnung dargestellt, mit einer Wandhöhe von maximal 7,70 m bezogen auf Oberkante Straßenniveau geplant werden?

Der Vorsitzende verlas die Begründung.

Die Gesamthöhe in Zone C dürfe max. 7 m ab Straßenoberkante betragen. Die beantragte Überschreitung um 70 cm sei im Rahmen des Vorbescheids von 2012 bereits erteilt worden.

In der Beratung sprach StR Pürkner die sehr ungewöhnliche Gestaltung des straßenseitigen Baukörpers an. Frau Reichel teilte mit, dass der Bebauungsplan schräge Fassaden nicht ausschließe.

Auf Frage von StRin Kamleiter erläuterte sie außerdem nochmals das Konzept des Bebauungsplanes, welcher entlang der Straße die Büro- und Verwaltungsgebäude mit Satteldach und rückwärtig niedrigere Hallen mit Flachdach vorschreibe. Ein Bezugsfall für den Rücksprung des Satteldaches um 3 m sei am Ende der Junkersstraße vorhanden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Die Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

- | | |
|---------------|---|
| Frage 1 | Innerhalb der Verstaffelungszone ist eine schräggeneigte Fassade planungsrechtlich zulässig. |
| Frage 2 | <p><u>Variante A</u>
Die Befreiung von der Dachform für die Flachdachbereiche in Zone B wird erteilt.</p> <p><u>Variante B</u>
Die Befreiung von der Dachform für die Flachdachbereiche in Zone B wird nicht erteilt.</p> |
| Frage 3 | Eine Wandhöhe von 9 m für den Verbindungsbau im Bereich der Zone B ist gemäß Bebauungsplan zulässig. Das Flachdach ist ebenfalls möglich. |
| Frage 4, 5, 6 | Über die beantragten Befreiungen kann wegen fehlender Detailplanung/Ansichten nicht entschieden werden. |
| Frage 7 | Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Gesamthöhe in Zone C bis max. 7,70 m wird erteilt. |

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 586/3 (Teilfläche) an der Eichenauer Str. 19

Der Vorsitzende trug vor, dass nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage geplant sei. Eine Doppelgarage sei bereits Bestand und könne für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

Die absolute Grundfläche von 176 m² füge sich in die umliegende Bebauung ein. Das Grundstück solle geteilt werden. Beziehe man die städtebauliche Prüfung auf die Teilfläche, ergebe sich eine GRZ von 0,22, was in der Umgebung nicht vorhanden sei; ebenso die GFZ von 0,43. Bezogen auf das Gesamtgrundstück liege eine GRZ 0,19 und GFZ von 0,38 vor. Diese Grundflächenzahl liege in der Umgebung vor. Die Prüfung habe ergeben, dass die vorliegende Nachverdichtung für das Gebiet verträglich sei und dem Bauvorhaben hinsichtlich der überbauten Fläche zugestimmt werden könne.

Ein Problem stelle aber die beantragte Wandhöhe von 7 m dar. Dieses Maß müsse entsprechend der umliegenden Gebäude auf max. 6,50 m reduziert werden. Die Firsthöhe von 9,7 m füge sich ein.

Das Zweifamilienhaus solle ein Walmdach mit 26° Dachneigung erhalten. In der Umgebung sei ein Walmdach vorhanden (sonst Satteldächer); die Dachform erscheine vertretbar.

Hinsichtlich der Garagenanordnung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze erklärte der Vorsitzende am Schluss, dass die Zufahrt bereits bestehe. Eine Lärmschutzwand als Abschirmung zur Staatsstraße sei ebenfalls vorhanden.

Nach Beantwortung einzelner Fragen fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit der beantragten Grundfläche wird erteilt.

Die Wandhöhe ist auf max. 6,50 m zu reduzieren.

Der Garagenanordnung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung eines Imbissstandes mit Freischankfläche auf dem Grundstück FINr. 526 an der Dornierstr. 3

StR Pürkner teilte zu Beginn mit, dass er den Bauherrn anwaltlich vertrete und deshalb an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehme.

Der Vorsitzende erklärte, dass es sich um eine Bestandsplanung handle. Der Imbissstand weise einschließlich Freischankfläche eine Grundfläche von 38 m² auf. Im Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1, 1. Änderung sei für die Shops (beliebiges Sortiment) eine maximale Verkaufsfläche von 1000 m² festgesetzt. Mit der letzten Tektur 2008 sei bereits eine Überschreitung um 47,5 m² genehmigt worden. Nun werde eine weitere Überschreitung um 38 m² (insgesamt: 85 m²) beantragt. Weil der Imbiss der Versorgung des Gewerbegebietes diene und die maximale Gesamtverkaufsfläche weiterhin eingehalten werde, könne die Befreiung erteilt werden. Trotz Wegfall von 3 Stellplätzen sei die Stellplatzanzahl insgesamt noch ausreichend.

In der anschließenden Beratung waren die Bauausschussmitglieder der Meinung, dass der Imbiss sinnvoll und eine Bereicherung für das Gewerbegebiet sei.

Auf Frage von StRin Kamleiter teilte Frau Reichel mit, dass der angrenzende Behindertenparkplatz bestehen bleibe.

Rechtsanwalt Pürkner erklärte stellvertretend für den Bauherrn, dass es sich um einen täglich geöffneten und somit dauerhaften Imbissstand handle, weshalb eine Baugenehmigung erforderlich sei. Der ebenfalls vom Bauausschuss in der Diskussion angesprochene "Steckerlfisch-Stand", der nur samstags auf dem Gelände des AEZ stehe, sei hingegen ein rollender Stand, der nicht genehmigungspflichtig sei.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Imbissstandes mit Freischankfläche wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1, 1. Änderung (Verkaufsfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/36 an der Nordendstr. 16

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Die Anordnung der Hauptgebäude würde sich einfügen. Jedes Doppelhaus werde mit einer Grundfläche von 143 m² geplant; dieses Maß würde auf den umliegenden Grundstücken vorliegen. Bei der städtebaulichen Prüfung ergebe sich eine GRZ von 0,25 und GFZ von 0,49. Diese Werte seien im weiteren nördlichen Verlauf der Nordendstraße nicht vorhanden. Die durchschnittliche GRZ betrage dort 0,20. Auf dem Nachbargrundstück Nordendstr. 14 (Eckgrundstück zur Lagerstraße) würde dieses höhere Nutzungsmaß aber vorliegen, da die Grundstücke an der Lagerstraße grundsätzlich dichter bebaut seien. Der Vorsitzende fasste zusammen, dass sich die absoluten Grundflächen einfügen würden, dies aber eine deutliche Nachverdichtung in der Nordendstraße bedeute. Da dort im weiteren Verlauf aber Bebauungspläne bestehen würden, werde vorgeschlagen, das beantragte Nutzungsmaß zuzulassen.

Im Hinblick auf die Höhe teilte er mit, dass die Firshöhe gemäß Umgebung auf max. 9,5 m (ab Gelände) reduziert werden müsse. Die Wandhöhe und die Dachform würden sich einfügen.

Zur Garagen- und Stellplatzanordnung beantwortete er zunächst die Fragen aus der Bauvoranfrage: Eine Anordnung der Garagen zwischen den Häusern sei grundsätzlich möglich; ebenso der Stellplatz zwischen Haus und Straße. Ein Problem stelle aber die hohe Versiegelung dar. Die geplanten vier Garagen und vier Stellplätze seien zwar für das Bauvorhaben erforderlich, allerdings werde der nördliche Bereich des Baugrundstückes komplett befestigt, so dass insgesamt sehr wenig Freifläche auf dem Grundstück übrig bleibe. Er stellte fest, dass eine deutliche Reduzierung der überbauten Fläche nur über eine Reduzierung der Wohneinheiten oder mit Duplexgaragen erreicht werden könne.

Abschließend ging er noch auf weitere Fragen der Bauvoranfrage ein: Untergeordnete Balkone und Erker sowie Dachgauben gemäß der Dachgaubensatzung seien möglich.

StR Wuschig unterstützte den Vorschlag, dass die befestigte Fläche reduziert werden müsse. Frau Reichel verneinte seine Frage, ob man Duplexgaragen fordern könne.

StR Pürkner stimmte zu, dass man Duplexgaragen nicht verlangen könne. Insgesamt sehe er die Bebauungsdichte als grenzwertig an. Es handle sich hier um eine Ermessensentscheidung. Er könne sich deshalb vorstellen, den zwei Doppelhäusern zuzustimmen, aber nur wenn die befestigte Fläche der Garagen- und Stellplatzanordnung reduziert werde, d. h. Duplexgaragen errichtet werden würden. StRin Kamleiter hielt die Versiegelung ebenfalls für zu hoch. Sie sprach sich aber gegen Duplexgaragen aus, da diese selten wirklich genutzt werden würden. Sie schlug als Lösung vor, das rückwärtige Doppelhaus in ein Einfamilienhaus zu reduzieren.

StR Salcher machte darauf aufmerksam, dass Einzelgaragen oft als Abstellraum zweckentfremdet werden würden, was bei Duplexgaragen nicht möglich sei.

StRin Winberger fragte sich, ob man mit Duplexgaragen wirklich eine Verringerung der befestigten Fläche erreichen könne. Frau Reichel schlug vor, nur allgemein eine Reduzierung der Versiegelung vorzugeben. Antragsteller und Planer müssten verschiedene Alternativen prüfen, wie dies erreicht werden könne. Es müsse dann eine überarbeitete Planung vorgelegt werden.

StR Pürkner führte aus, dass man bei Duplexgaragen und deren Nutzung differenzieren müsse. Bei Mehrfamilienhäusern mit vielen Wohneinheiten sei dies durchaus problematisch, wenn sich zwei Parteien eine Garage teilen müssen. Bei Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern, wie hier der Fall, habe er diese Befürchtung aber nicht, da eine Absprache zwischen Familienmitgliedern grundsätzlich funktionieren würde.

Nach ausführlicher Diskussion waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass dem Bauvorhaben aufgrund der hohen versiegelten Fläche durch die Garagen- und Stellplatzanordnung nicht zugestimmt werden könne. Es sei eine Umplanung erforderlich; die neue Planung müsse nochmals dem Bauausschuss vorgelegt werden. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit der beantragten Garagen- und Stellplatzanordnung kann nicht erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Firsthöhe auf max. 9,5 m (gemessen ab Gelände) und die befestigte Fläche der Garagen- und Stellplatzanordnung bestmöglich reduziert wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken FINrn. 130/1 und 130/10 an der Krautgartenstr. 10 b

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem bisher unbebauten Grundstück. Das Bauvorhaben müsse nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die absolute Grundfläche des Wohnhauses betrage 110 m². Vergleichbar große Gebäude seien in der Umgebung vorhanden. Allerdings handle es sich um eine enorme Nachverdichtung auf dem kleinen Grundstück. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche sei zu massiv, wes-

halb das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsdichte nicht erteilt werden könne. Es sei eine Reduzierung erforderlich.

Die geplante Wandhöhe und Firsthöhe würde sich einfügen. Was allerdings die beantragte Dachform (Walmdach, 16°) betreffe, teilte er mit, dass in der Umgebung nur Satteldächer mit mind. 25° Dachneigung vorhanden seien. Diesbezüglich müsse somit ebenfalls eine Umplanung erfolgen.

StR Pürkner stimmte dem Prüfergebnis der Verwaltung zu. Das Baugrundstück sei recht klein, was aber bei der Planung ignoriert werde. Es sei richtig, dass das Verhältnis der bebauten Fläche zur verbleibenden Freifläche viel zu hoch sei. Solch ein schlechtes Verhältnis gebe es auf den umliegenden Grundstücken nicht. StR Wuschig schloss sich der Wortmeldung an.

Abschließend gab der Vorsitzende den wichtigen Hinweis, dass sich das Bauvorhaben komplett im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde. Es sei somit ein hochwasserangepasstes Bauen erforderlich; beim Landratsamt müsse ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt werden. Auf dem Grundstück müsse ein Ausgleich für das im Hochwasserfall verdrängte Wasser geschaffen werden. Je weniger Freifläche vorhanden sei, umso problematischer sei dies.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 8 Verschiedenes

TOP 8.1 Bauantrag wegen Anbau einer temporären Fluchtwegtreppe auf dem Grundstück FINr. 1721/84 an der Benzstr. 36 – Antrag auf Verlängerung der Duldung

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 01.12.2015. Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Fluchttreppe (Bestandsplanung) sei wegen Überschreitung der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 und Überbau des Gehweges nicht erteilt worden. Mit einer Duldung befristet für ein Jahr habe Einverständnis bestanden.

Inzwischen würde die Genehmigung für eine Fluchttreppe nordöstlich am Gebäude (innerhalb der Baugrenze) vorliegen; diese sei aber noch nicht errichtet worden.

Mit dem vorliegenden Schreiben werde nun ein Antrag auf Verlängerung der Duldung bis 31.03.2018 beantragt. Da der Standort in Puchheim von der Firma aufgegeben und somit auch das Mietobjekt Benzstr. 36 gekündigt werde, sei aus Kostengründen der Anbau der Fluchttreppe nicht mehr vorgesehen.

StRin Winberger stellte die Frage, ob für den Anbau der Treppe der Eigentümer zuständig ist. Ihrer Meinung nach, sei die Treppe unabhängig vom Mieter erforderlich.

StR Pürkner fand die Frage berechtigt. Der Antrag müsse normalerweise vom Eigentümer gestellt werden. Er zweifelt daran, ob der Mieter zur Stellung des Antrages überhaupt legitimiert sei.

Frau Reichel teilte mit, dass der Mieter im Rahmen des Antrags auf Nutzungsänderung für die Büros mit Zustimmung des Eigentümers die Fluchttreppe beantragt habe. Ob eine Fluchttreppe erforderlich sei, sei abhängig von der Nutzung.

StRin Kamleiter plädierte dafür, klar zum Ausdruck zu bringen, dass nach Ablauf der Duldungsfrist, der Rückbau erforderlich sei. Sie schlug vor, dies im Beschluss zu verdeutlichen. Frau Reichel erklärte, dass dies vom Landratsamt überwacht werde.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss den folgenden

Beschluss:

Mit einer Verlängerung der Duldung bis 31.03.2018 besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Nach der Beschlussfassung wies StR Pürkner darauf hin, dass durch den Wegzug der Firma beachtliche Flächen im Gewerbegebiet frei werden würden. Er bat darum, diese Information an die Wirtschaftsförderung weiterzugeben.

TOP 8.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a (Schreiben Bauherr vom 23.03.2017)

Der Vorsitzende gab einen Rückblick auf die Bauausschusssitzung vom 02.02.2017, in der die Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses Thema gewesen sei. Die Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche sei erteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 44 setze aber entlang der südlichen Grenze eine von Bebauung freizuhaltende Gartenfläche fest (Breite 10 m ab südlicher Grenze). Das beantragte Gartenhaus nahe der südlichen Grenze sei abgelehnt worden und müsse an den nördlichen Rand der Grünzone verschoben werden (dürfe aber in den Bereich hineinragen). Er wies darauf hin, dass die vom Bauherrn angegebenen Bezugsfälle nicht genehmigt seien oder es sich hierbei um Altbestand handle.

Bezüglich des Schreibens vom 23.03.2017, welches den Bauausschussmitgliedern mit der Ladung zugesandt worden sei, führte er aus, dass die Stadt die Planungshoheit habe. Die festgesetzte freizuhaltende Gartenzone sei ein Sonderfall in diesem Bebauungsplangebiet. Die Grundstückseigentümer in diesem Gebiet würden alle gleich behandelt werden. Da keine genehmigten Bezugsfälle vorliegen würden, sei eine Befreiung nicht erteilt worden.

StR Pürkner verstand das Schreiben nicht. Seiner Meinung nach erkenne der Bauherr, dass der Bebauungsplan eine Norm sei, die der Satzungsgeber erlassen habe. Die festgesetzte Gartenzone habe auch einen nachbarschützenden Charakter und stelle eine zulässige Planung dar.

StRin Winberger bemerkte, dass sich der Antragsteller ungerecht behandelt fühle, das habe er ihr mitgeteilt. Sie bat die Verwaltung dem Bauherrn schriftlich die Rechtslage mitzuteilen.

Der Bauausschuss nahm das Schreiben zur Kenntnis.

TOP 8.3 Grünstreifen entlang des Gröbenbachs im Gewerbegebiet Nord (Überprüfung auf Bitte des Umweltbeirates – Mitteilung des Ergebnisses)

Der Vorsitzende lobte eingangs die Mühe des Umweltbeirates und erläuterte die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30. Auf den Gewerbegrundstücken östlich der Benzstraße sei ein privater Pflichtpflanzstreifen mit einer Breite von 13 m entlang des Gröbenbaches (Ortsrand) festgesetzt. Für die Bepflanzung sei eine Mindesthöhe von 4 m vorgeschrieben. Er verlas den Beschluss aus der 13. Sitzung des Umweltbeirates vom 08.11.2016:

“Aufgrund der festgestellten Missstände und der erheblichen Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 30 bittet der Umweltbeirat die Verwaltung, die festgestellten Zustände zu prüfen und darauf hinzuwirken, zumindest die größten Abweichungen abzustellen.“

Der Verwaltung seien daraufhin Fotos und eine Auflistung der festgestellten Abweichungen mit der Bitte um Überprüfung vorgelegt worden. Frau Reichel stellte zu jedem Grundstück anhand von Luftbildern und Fotos das Prüfergebnis ausführlich vor.

StR Pürkner lobte die Arbeit des Umweltbeirates. Es sei sein Verdienst, dass hier etwas aufgegriffen werde, was schon lange bekannt sei. Teilweise würden die Missstände bereits seit vielen Jahren bestehen. Da es bei vielen Grundstücken vermutlich auch Eigentümerwechsel gegeben habe, seien manchen neuen Eigentümern die Vorgaben des Bebauungsplanes vermutlich gar nicht bekannt. Grundsätzlich müsse das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde tätig werden. Er rege aber an, dass zunächst die Stadt schriftlich an die “Sünder“ herantrete und auf die Vorschrift des Bebauungsplanes aufmerksam machen solle. Er schlage vor, eine angemessene Frist zu setzen, in der den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden solle, die Missstände zu beseitigen. Erst wenn nach Ablauf dieser Frist (z. B. 6 Monate) nichts passiert sei, solle man das Landratsamt einschalten. Es sei insgesamt eine konfliktgeladene Situation, in der man hart durchgreifen aber auch Verständnis zeigen müsse.

StR Wuschig ergänzte, dass man nicht nur gegen die Stellplätze sondern auch gegen die Lagerflächen (z. B. Abstellen von Paletten auf dem Grundstück Benzstr. 24) vorgehen müsse.

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich im Rahmen der ausführlichen Beratung diesem Vorschlag an. Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Betroffenen zunächst von der Stadt angeschrieben würden. Erst nach Ablauf einer angemessenen Frist werde das Landratsamt eingeschaltet, um gegen die größten Missstände vorzugehen.

TOP 8.4 Bekanntgabe

Der Vorsitzende teilte mit, dass die für den 11. Juli 2017 geplante Bauausschusssitzung auf Donnerstag, den 13. Juli 2017 verschoben werde.

TOP 8.5 Wortmeldungen

StRin Winberger fragte nach, wer für die Reinigung der öffentlichen Parkplatzflächen in der Sandbergstraße zuständig sei. Frau Reichel erklärte, dass dies eine Frage für das Ordnungsamt sei, welche weitergegeben werde.

StR Wuschig sprach die Problematik der hohen Versiegelung auf Baugrundstücken an. Als Beispiel nannte er den Neubau Lochhauser Str. 52. Neben der seitlichen Zufahrt zu den Garagen sei hier auch der gesamte Vorgarten befestigt. Im rückwärtigen Bereich gebe es wenige Grünbereiche, was aber von der Straßenseite nicht sichtbar sei. Für die Passanten, die vorbeilaufen, ergebe sich kein schönes Bild. Er appellierte an den Stadtrat, darüber zu beraten, eine Möglichkeit zu schaffen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu regeln. In anderen Kommunen gebe es z. B. Freiflächensatzungen; evtl. wäre dies für Puchheim auch eine Möglichkeit.

Frau Reichel teilte mit, dass das Gebäude einschließlich der Freiflächen plankonform gebaut worden sei. StR Pürkner begrüßte das Anliegen von StR Wuschig. Das genannte Beispiel müsse man aber an der Baugenehmigung messen; hier würden keine Abweichungen vorliegen. Grundsätzlich befürwortete er aber den Vorschlag, darüber zu beraten, ob Regelungen in einer Ortssatzung getroffen werden können. Frau Reichel wies darauf hin, dass für solch eine Beratung der Planungs- und Umweltausschuss zuständig sei.

StRin Winberger teilte mit, dass auf dem Grundstück Lochhauser Str. 48 ein hoher Sichtschutzzaun errichtet worden sei und bat um Überprüfung, ob dieser zulässig sei.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs