

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.09.2014 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Stumpf, Norbert

Ausschussmitglieder

Dirsch, Christian
Leyh, Hans-Jürgen
Pfeiffer, Christian Dr.

Vertreter

Michaelis, Doris

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Seuberth, Wolfgang

Berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45 (TF), Nähe Scherleshofer Straße**
3. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/64, Bräuningshofer Weg 7**
4. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 34**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzungen am 15.07.2014 und 29.07.2014 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45 (TF), Nähe Scherleshofer Straße

Sachverhalt:

Die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 45 liegt nach Meinung der Verwaltung noch im Innenbereich, könnte also nach den Vorgaben des § 34 BauGB bebaut werden.

Da die Gemeinde jedoch für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen möchte, wird eine nähere Prüfung dieser Frage, vor allem auch dem Erfordernis der gesicherten Erschließung, zurückgestellt, bis vom Gemeinderat eine entsprechende Entscheidung getroffen wurde.

Da die Entscheidung hierzu jedoch außerhalb der Kompetenz des Bauausschusses liegt, sollte die Angelegenheit zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet werden.

Beschluss:

Eine Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird vorerst zurück gestellt, bis der Gemeinderat entschieden hat, ob ein Bebauungsplan mit dazugehöriger Veränderungssperre für dieses Gebiet erlassen wird oder nicht.

Da die Entscheidung hierzu jedoch außerhalb der Kompetenz des Bauausschusses liegt, wird die Angelegenheit zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/64, Bräuningshofer Weg 7
--

Sachverhalt:

Das zur Bebauung anstehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/18 „Bräuningshofer Wegäcker“. Es hält die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ein. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens wären umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes notwendig.

- Bauweise von E+D in E+I
- Dachneigung bei E+D wäre 42° bis 48° in 15° bei E+I
- Farbe der Dachflächen von Rot nach Grau/Anthrazit
- Baugrenzenüberschreitung von ca. 1,0 m bei den Garagen
- Abweichung bei den Fensterformaten

Die beantragte Errichtung der Doppelgarage mit begrünem Flachdach ist gem. Bebauungsplan grundsätzlich erlaubt und bedarf keiner Befreiung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/64, Bräuningshofer Weg wird erteilt. Gleichzeitig wird von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/17 „Bräuningshofer Wegäcker“ Befreiung erteilt:

- Der Errichtung der Doppelgarage mit max. 1,0 m Überschreitung der Baugrenzen für Garagen wird zugestimmt.
- Einer Abweichung vom Fensterformat wird zugestimmt.

(Hinweis:

Einer Änderung der Bauweise von E+D in E+I wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
Einer Änderung der Dachneigung auf 15° wird ebenfalls nicht zugestimmt.
Einer Änderung der Dachflächenfarbe wird nicht zugestimmt.)

Die Errichtung von Garagen mit begrünten Flachdächern ist laut Bebauungsplan möglich, bedarf also keiner Befreiung.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 34
--

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt zwar innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, allerdings in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan aufgestellt ist. Gem. FNP handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Eine Bebauung hat daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu erfolgen.

So weit erkennbar, werden die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiter müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 34 wird – so wie beantragt – erteilt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung eingehalten werden muss. In die Planungen ist die Feuerwehr wegen des erforderlichen Brandschutzes (Feuerwehruzufahrt gem. Art. 5 und 12 BayBO) mit einzu beziehen.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.

Aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

1. **GRM Dr. Pfeiffer** regt an, den Gemeinderatsmitgliedern Übersichtspläne über bestehende Bebauungspläne und den vorhandenen Grundbesitz der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. **Der Sachgebietsleiter Bauwesen** wird sich um die Erledigung kümmern.

Ende: 19:20 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer