

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 15.12.2015 im Schulungsraum im Feuerwehrgerätehaus**

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

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Christian Dirsch  
Hans-Jürgen Leyh  
Dr. Christian Pfeiffer  
Wolfgang Seuberth

#### **Vertreter**

Doris Michaelis

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

## **Tagesordnung:**

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/870, Kettelerstraße 34**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Wohnhauses (Anbau an ein bestehendes Wohn-/Geschäftshaus) mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 136/9 und 136/3, Birkenallee 88/Eichenplatz 5**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen und Fertigteilanbau auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 406/3 und 396/2, Hauptstraße 27**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 17.11.2015 werden nicht erhoben.

<b>Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft</b>
--

**Aus der Zuhörerschaft werden keine Fragen gestellt.**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/870, Kettelerstraße 34</b>
--

### **Sachverhalt:**

Für dieses Grundstück wurde mit der BV-Nr. E2014-0630 bereits ein Antrag auf Vorbescheid genehmigt, dem die Gemeinde mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.09.2014 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.

Der nun vorliegende Antrag auf Baugenehmigung für das nördliche der beiden Gebäude weicht nicht wesentlich von dem im Antrag auf Vorbescheid bereits genehmigten Häusern ab. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen unter Beibehaltung der in der Sitzung am 16.09.2014 gestellten Bedingungen zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/870, Kettelerstraße 34, wird erteilt. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten und die Feuerwehr ist wegen des erforderlichen Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt gem. Art. 5 und 12 BayBO) mit einzubeziehen. Eine Anordnung der Garage auf der Südseite des Baugrundstücks erscheint nach Auffassung des Bauausschusses gegenüber der Nachbarbebauung (Höhenlage zur Nachbarbebauung im Norden) und im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Ortsbild wesentlich verträglicher und sollte dem Bauherrn daher nahegelegt werden.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Wohnhauses (Anbau an ein bestehendes Wohn-/Geschäftshaus) mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 136/9 und 136/3, Birkenallee 88/Eichenplatz 5**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben wurde im Rahmen eines Bebauungsvorschlags bereits in der Bauausschusssitzung am 19.05.2015 behandelt; das gemeindliche Einvernehmen unter gewissen Bedingungen in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Antrag auf Baugenehmigung weicht nicht wesentlich von den damals dem Bauausschuss vorgestellten und für durchführbar gehaltenen Vorlagen ab. Auch vom Landratsamt sind die jetzt vorliegenden Entwürfe im Großen und Ganzen an diesem Standort für realisierbar gehalten. Eine Bescheiderteilung hierüber erfolgte aber nicht.

Besonderes Gewicht hat der Bauausschuss in seiner Betrachtung auf die Einhaltung der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung gelegt, um in diesem verkehrsmäßig angespannten Bereich (unübersichtliche Kurve am Eichenplatz, enger Gehsteig, Schulweg, Parkplatzsituation) die Lage nicht zu verschlimmern. Da eine ausführliche Prüfung gerade dieser Situation in der Kürze der Zeit nicht umfänglich möglich war, werden die Ergebnisse hierzu in der Sitzung selbst vorgelegt werden.

**Vor der Abstimmung über diesen TOP lässt der Vorsitzende über folgenden, von GRM Pfeiffer eingebrachten Antrag abstimmen:**

- Wegen der grundsätzlichen, ortsbildverändernden Bedeutung des Bauvorhabens soll dieses zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet werden.

Für den Antrag: 2 GRM  
Gegen den Antrag 3 GRM

Damit ist der vorgebrachte Antrag abgelehnt und es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses (Anbau an das bestehende Wohn-/Geschäftshaus) mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 136/9 und 136/3, Birkenallee 88/Eichenplatz 5, wird nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

1. Die noch fehlenden Stellplätze sind auf Basis der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu errichten (nach den Erhebungen der Gemeinde wären noch 6 Stellplätze nachzuweisen; siehe Anlage Stellplatznachweis vom 16.12.2015).
2. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
3. Ausnahmen von der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung werden nicht gewährt.
4. Wegen der besonderen verkehrsmäßigen Gegebenheiten (unübersichtliche Kurve, Schulweg) sind sowohl die Stellplätze als auch die Zufahrt zu diesen einvernehmlich mit der Gemeinde festzulegen.
5. Die momentan durch die Antragstellerin geplante (private) Wohnnutzung kann nicht ohne weiteres in gewerbliche Nutzung geändert und das gemeindliche Einvernehmen hierzu kann nicht unterstellt werden. In jedem Fall wird dann eine erneute, ausführliche Prüfung durch die Gemeinde und das Landratsamt notwendig.

**Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen und Fertigteilanbau auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 406/3 und 396/2, Hauptstraße 27**

**GRM Seuberth nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu vorliegendem TOP nicht teil.**

**An seine Stelle tritt die dafür vorgesehene Vertreterin, GRM Michaelis.**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubenreuth in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude soll abgebrochen und ein neues

Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben hält, so weit erkennbar, alle Vorgaben des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ein. Das gemeindliche Einvernehmen sollte deshalb erteilt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen und Fertigteilanbau auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 406/3 und 396/2, Hauptstraße 27, wird – so wie beantragt – erteilt.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen</b>
---

**Der Vorsitzende bringt keine Kenntnisnahmen vor.**

**Anfragen von Seiten der Bauausschussmitglieder werden nicht gestellt.**

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

**Ende: 19:40 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer

Anlage zu TOP 3:

<b>Stellplatznachweis BV Langhammer</b>			
<b>lt. Bauantrag</b>			
Flurnummer	Lage/ Objekt	Soll	Ist lt. Plan
136/9	Birkenallee 88/		17
	Tagescaffee	3	
	6 Betten OG	3	
	4 Betten DG	2	
	2 WE < 60 m <sup>2</sup>	2	
	2 WE > 60 m <sup>2</sup>	4	
136/3	Eichenplatz 5		7
	Metzgerei	3	
	16 Betten OG/EG	8	
	1 WE > 60 m <sup>2</sup>	2	
136/20	Birkenallee 86/		3
	*) Postfiliale	3	
	*) 1 WE > 60 m <sup>2</sup>	2	
	*) 1 WE < 60 m <sup>2</sup>	1	
<b>Summe:</b>		<b>33</b>	<b>27</b>
<b>Fehlbestand:</b>	<b>6</b>		

\*) Schätzung Gemeinde

Aufgestellt von: Gemeinde Bubenreuth

Version vom: 16.12.2015