

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.02.2020 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Andreas Horner
Hans-Jürgen Leyh
Doris Michaelis

Schriftführerin

Monika Eckert

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 6**
2. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen a) die Niederschrift der ergänzten öffentlichen Sitzung am 12.11.2019, b) die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung am 21.01.2020 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 6

Das Baugrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenberg“. So weit erkennbar, werden nicht alle Vorgaben dieses Bebauungsplanes bei vorliegendem Bebauungsvorschlag eingehalten. Eine explizite Auflistung fehlt zwar, aus dem Schreiben des Antragstellers ist aber zu entnehmen, dass mindestens Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf

- Traufhöhe, soll: max. 5,50 m, geplanter Istzustand: 5,99 m
- Dachneigung, soll: 25° bis 35°, geplanter Istzustand: 38°

erforderlich sein werden.

Generell ist zu sagen, dass der (bereits abgebrochene) Altbestand, als auch der Bestand auf den Nachbargrundstücken, in der Situierung erheblich von den Festlegungen des Bebauungsplanes abwich bzw. abweicht. Dies sind keine Erscheinungen der jüngsten Vergangenheit, sondern schon bei der ersten Bebauung der Vogelsiedlung vorhanden – auch die öffentlichen Straßen sind lageplanmäßig verändert. Demzufolge können auch jetzt Baufenster bzw. Abstände nicht direkt den Einzeichnungen des Bebauungsplans entnommen, sondern müssen intentionsgemäß bestimmt werden.

Nach Meinung der Verwaltung sind, unter Berücksichtigung des oben Ausgeführten, die Grundgedanken des Bebauungsplanes auch mit dem vorliegenden Bebauungsvorschlag eingehalten. Eine unzulässige Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen steht nicht zu befürchten. Die unerheblichen Abweichungen im Hinblick auf Traufhöhe und Dachneigung sollten in Aussicht gestellt werden. Gemäß dem Bebauungsplan könnte die Traufhöhe bis zu 6,10 m (0,60 m Sockelhöhe und 5,50 m Traufhöhe) über der Bezugshöhe (hier Gehwegoberkante) liegen. Geplant ist zwar eine Traufhöhe von 5,99 m, die Sockelhöhe soll aber nur 0,15 m betragen. Das ergäbe eine rechnerische Traufhöhe über Gehwegoberkante von 6,14 m,

also 0,04 m über dem Maximum. Allerdings ist darauf zu achten, dass durch das ausgebaute Dachgeschoss kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht; die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist zumindest im Hinblick auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze einzuhalten; für jede Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze/Garagen zu errichten. Weitere Befreiungserfordernisse sind den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen, können aber ggfs. nach Vorliegen der tatsächlichen Bauantragsunterlagen notwendig werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/10, Lerchenweg 6, kann – auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages – in Aussicht gestellt werden. Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ im Hinblick auf Traufhöhe und Dachneigung können ebenfalls in Aussicht gestellt werden. Für das Bauvorhaben sind jeweils zwei Stellplätze/Garagen pro Doppelhaushälfte vorzusehen. Im Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss entstehen. Genauere Festlegungen werden im Zusammenhang mit dem noch einzureichenden Bauantrag getroffen.

Lfd. Nr. 2 - Kenntnisnahmen und Anfragen

GRM G. Dirsch merkt an, dass die Hecke am Fahrradweg von Bubenreuth nach Bräuningshof auf Leitplankenhöhe geschnitten worden sei.
Der **Vorsitzende** teilt mit, dass diese Arbeiten nicht vom Gemeindebauhof durchgeführt worden sind.

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 18:50 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin