

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.07.2021 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
Johannes Karl
Hans-Jürgen Leyh
Dr. Marcus Schuck
Jürgen Zeilmann

Schriftführerin

Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4**
2. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung und zur Tagesordnung werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die mögliche Bebauung richtet sich deshalb nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Baugrundstück als Dorfgebiet (MD) aus.

Die Vorgaben des § 34 BauGB werden nach Meinung der Verwaltung eingehalten, da sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die berechnete GRZ liegt mit 0,34 (0,71) über der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,6. Allerdings greifen hier die in der BauNVO selbst vorgesehenen Ausnahmetatbestände, so dass die GRZ – da unter dem Maximum von 0,8 liegend eingehalten wird. Die GFZ mit 0,97 liegt unter der zulässigen Obergrenze von 1,2. Die Grenzabstände werden eingehalten, sonstige nachbarschützende Vorschriften werden, so weit erkennbar, nicht verletzt. Nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung wären 14 Stellplätze notwendig, nur 11 davon können auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden, die fehlenden 3 Stellplätze sollen abgelöst werden.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine ortsbildprägende alte Eiche. Diese Eiche möchte die Gemeinde auf jeden Fall erhalten. Da auch die Fahrbahn- und Gehwegsituation in diesem Bereich der Hauptstraße verbessert werden soll, wurden von dem Grundstück Fl.-Nr. 36 ca. 50,5 m² an die Gemeinde verkauft (Notarvertrag ist bereits abgeschlossen). So kann zum einen der Bestand der alten Eiche gesichert und zum anderen die Gehweg- und Straßensituation in diesem Bereich nach den Vorstellungen der Gemeinde ertüchtigt werden. Die jetzt vorgelegte Tekturplanung berücksichtigt diesen Umstand bereits. Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher erteilt werden.

Beschluss:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Bubenreuth Nord. Die Vorgaben des § 34 BauGB werden eingehalten, da sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Auch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Nachdem die GRZ mit 0,71 erhöht ist, wird seitens des Gremiums Wert daraufgelegt, dass gemäß Art. 7 BayBO die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des

Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und qualifiziert zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Auf Grund der erhöhten Versiegelung ist vom Bauherrn ein Entwässerungsplan vorzulegen, bei dem ersichtlich ist, dass das von den Dachflächen des Hauptgebäudes und der Scheune abfließende Oberflächenwasser in einer Stauraumzisterne gefasst und zwischengespeichert zur Gartenbewässerung genutzt oder gedrosselt dem öffentlichen Kanal zugeführt wird.

Nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind 14 Stellplätze notwendig, nur 11 davon können auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden. Die fehlenden 3 Stellplätze werden gem. § 6 i.V. mit § 7 Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth abgelöst.

Grundsätzlich erachtet das Gremium die Positionierung der zwei nördlichen Stellplätze wegen ihrer direkten Zufahrt in die Kreisstraße als problematisch und bittet daher um Beteiligung des Tiefbauamts sowie des Sachgebietes Verkehrswesen.

Das Gremium bevorzugt statt dieser zwei Stellplätze die Errichtung eines Doppelparklers mit einer zentralen Zufahrt von der Birkenallee auf Höhe der im Lageplan dargestellten Ziffer 36.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die Garagentore mangels ausreichenden Stauraums vor der Garage mit einem fernbedienbaren elektrischen Tor oder alternativ torlos auszustatten.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und zum Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4, wird erteilt.

Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Die nichtöffentlichen Vergaben sollen in der Gemeinderatssitzung nach Wegfall der nichtöffentlichen Gründe zeitnah veröffentlicht werden.

Die Überarbeitung der Stellplatzsatzung soll in Angriff genommen werden.

Im Bereich der Anwesen Wiesenweg 40-72 gab es einen Kanalrückstau, dies sollte durch die Verwaltung überprüft werden.

Ende: 19.40 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Sandra Thelen
Schriftführerin

