

7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28. September 2017 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

|

Tagesordnung

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3558/6
4. Bauantrag über den Neubau eines 5- Familienwohnhauses, Weinbergstraße, Fl.Nr. 2932
5. Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Adolph- Kolping- Straße, Fl.Nr. 2951/13
6. Bauantrag über den Anbau einer Lagerhalle, Von- Heyden- Straße, Fl.Nr. 810/8
7. Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienhauses als E+1 mit Doppelgarage, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3531
8. Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Hardtgraben-Mittelberg“ zur Errichtung einer Stützmauer und Auffüllungen, Freiflächengestaltung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555
9. Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Bachstraße –Änderung für die Fl.Nr. 145“ zur Errichtung einer Einfriedung, Ringstraße, Fl.Nr. 145
10. Bekanntgabe der Angebote zur Gestaltung neuer Friedhof
11. Informationen und Anfragen

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung um den Punkt „Vergabe Verkehrszählung und Erhebung für Einbahnstraße in der Hochstraße“ zu erweitern.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der nichtöffentlichen Sitzung am 20. Juli 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- der Bau- und Umweltausschuss beschließt Grundstücksverhandlungen und Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt zur Verlegung eines Regenwasserkanals zu führen.

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3558/6

Aus dem Grundstück, Am Mittelberg Fl.Nr. 3558, wurde ein Grundstücksteil im Süden mit einer Größe von 700 qm herausgemessen. Der Antragsteller möchte auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten, das nördliche Bestandshaus bleibt bestehen. Das Bauvorhaben kann die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Mittelberg“ nicht vollständig einhalten.

Als Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird beantragt, dass die Zufahrt zum neuen Grundstück auf der westlichen Grundstücksseite erfolgt, um dem nördlichen Grundstück eine eigene Einfahrt zu ermöglichen.

Die Garage überschreitet das Baufenster und soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über den Neubau eines 5- Familienwohnhauses, Weinbergstraße, Fl.Nr. 2932

Zur Bebauung auf diesem Grundstück wurden bereits drei Anträge (davon zwei Tekturen) auf Vorbescheid gestellt.

Der Antragsteller plante auf Forderung erneut um.

Zu den vorangegangenen Planungen hat sich nun wesentlich geändert, dass sämtliche Stellplätze im südlichen Grundstücksteil angeordnet und vier Stellplätze als Garagen-Doppelparker (Duplexgaragen) angeordnet werden. Weiterhin wird auf dem Grundstück ein Spielplatz mit 60,22 qm ausgewiesen.

Für das Bauvorhaben wurde eine (Gesamt) Grundflächenzahl -mit allen befestigten Flächen- von 0,74 ermittelt. Grundstücksgröße: 822,846 qm zu 615,019 qm überbaute Fläche.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem faktischen Wohngebiet, nach den Ausführungen des Landratsamts im Schreiben vom 02.11.2016 können die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über das Maß der baulichen Nutzung lediglich als Auslegungshilfe berücksichtigt werden. Maßgeblich bleibt die konkrete, am tatsächlich vorhandenen ausgerichtete Betrachtung, da es im unbeplanten Innenbereich an konkreten Maßfestsetzungen fehlt. Das Landratsamt wies darauf hin, dass die Gemeinde nach § 36 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31,33,34 und 35 BauGB ergebenden bauplanungsrechtlichen Gründen verweigern kann.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 Satz1 BauGB zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit 10 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines 5- Familienwohnhauses das gemeindliche Einvernehmen.

Für das Bauvorhaben werden keine behindertengerechten Stellplätze (2.4. der gemeindlichen Stellplatzsatzung) nachgewiesen. Das Geh- und Fahrtrecht für die nördlich angrenzenden Nachbarn ist zu gewährleisten und von einer Bebauung oder

überragenden Bauteilen freizuhalten. Es wird bei der vorliegenden Bebauung der Bau eines Sechsfamilienhauses statt eines Fünffamilienhauses vermutet. Die geplante Bebauung ist für das Grundstück zu massiv und überschreitet die zulässige Grundflächenzahl.

Bauantrag (Ergänzungsplan) über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Adolph-Kolping-Straße, Fl.Nr. 2951/13

Mit Bescheid vom 25.06.2015 hat das Landratsamt in der Adolph-Kolping-Straße ein Doppelhaus genehmigt. Bisher wurde eine Doppelhaushälfte (westliche Hälfte) errichtet.

Zur östlichen Doppelhaushälfte wurde nun ein Ergänzungsplan eingereicht.

Die Unterschiede zur Genehmigung:

Anordnung der Stellplätze (betreffen auch die Erstgenehmigung)

Die Häuser werden nicht aneinandergebaut, es verbleibt scheinbar ein Streifen von 0,32 m

Breite des Hauses 5,56 m (statt 5,88 m)

Raumaufteilung

Mit 9 : 1 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss den Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz ab.

Bauantrag über den Anbau einer Lagerhalle, Von-Heyden-Straße, Fl.Nr. 810/8

Der Antragsteller möchte an die auf dem Grundstück bestehende Halle eine weitere Lagerhalle anbauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Thomastraße“ im Gewerbegebiet. Das Bauvorhaben kann mit einer GRZ von 0,48 die zulässige GRZ von 0,8 und mit einer GFZ von 0,26 die zulässige GFZ von 2,4 einhalten.

Für den Hallenanbau werden 3 Stellplätze ausgewiesen. Die Stellplatzsatzung fordert für Lagerräume, Lagerplätze 1 Stellplatz je 80-100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte. Aus der Nutzfläche von 267,16 ergibt sich eine Mindestanzahl von drei Stellplätzen. Insgesamt werden auf dem Grundstück acht Stellplätze hergestellt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Anbau einer Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienhauses als E+1 mit Doppelgarage, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3531

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück am Klöpfelweg ein Einfamilienhaus in Bauweise E+1 mit Doppelgarage errichten.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Zur Beurteilung fand vor der Sitzung ein Ortstermin statt.

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag auf

Vorbescheid ab. Bei Neueinreichung ist ein wasserrechtliches Gutachten im Hinblick

auf eine etwaige Beeinträchtigung durch ungehindert abfließendes Niederschlagswasser (Hang,- Bergwasser) für die Unterlieger vorzulegen.

Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Hardtgraben-Mittelberg“ zur Errichtung einer Stützmauer und Auffüllungen, Freiflächengestaltung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3555

Die Antragsteller müssen, bzw. möchten für die Grundstücksgestaltung und vom Bebauungsplan „Hardtgraben – Mittelberg“ in zwei Punkten abweichen.

Hierzu wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt.

Zum Ausgleich des Höhenunterschieds zum nördlichen Nachbargrundstück ist eine Stützmauer mit einer Höhe von 0,50 m-0,60 m (max. 0,60 m) und einer Länge von ca. 5 m an der nördlichen Grundstücksgrenze und ca. 10,50 m an der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Mauer läuft Hangabwärts bis auf 0 m aus.

Der Bebauungsplan lässt Mauern zur Einfriedung nur zur Unterbringung von Müllbehältern, Klingel und Sprechanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m im Zugangsbereich zu. Weiterhin sind Zaunsockel bis 0,20 m zugelassen.

Während des Baus des Wohnhauses wurde das Hanggrundstück bereits mit dem Erdaushub aufgefüllt. Der Umfang der Auffüllungen bedürfen nach Überprüfung des Landratsamts Regensburg keiner Baugenehmigung, sondern sind gemäß Art. 57 Abs. 9 Bayerische Bauordnung verfahrensfrei.

Der Bebauungsplan setzt für Auffüllungen fest:

Baugrundstücke sind im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufzufüllen. Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen herzustellen.

Die natürliche Geländeoberfläche darf mit Ausnahme der o.g. Fälle durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

Mit 10 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hardtgraben-Mittelberg“ zurück.

Antrag über isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Bachstraße –Änderung für die Fl.Nr. 145“ zur Errichtung einer Einfriedung, Ringstraße, Fl.Nr. 145

Zur Abgrenzung der Einfahrt und Lade Zone der westlich angrenzenden Metzgerei, Fl.Nr. 141 möchte der Antragsteller den Zufahrtsbereich auf einer Länge von ca. 25 m durch einen Sichtschutz mit einer Höhe von max. 2m einzäunen.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bachstraße –Änderung für die Fl.Nr. 145“ zur Errichtung einer Einfriedung, die Einfriedung darf für die ersten beiden Zaunfelder ab der Ringstraße nicht höher wie 1,30 m, danach max. 2,00 m sein.

Bekanntgabe der Angebote zur Gestaltung neuer Friedhof

Zur Umgestaltung neuer Friedhof wurden vier Firmen angeschrieben.

Die Angebote liegen bei ca. 15.000,- €.