

2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08. März 2018 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

5. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
6. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
7. Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Jurastraße, Fl.Nr. 307
8. Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Ringstraße, Fl.Nr. 148
9. Bauantrag über die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3211/19
10. Bauantrag über den Anbau einer Terrassenüberdachung, Pröllerstraße, Fl.Nr. 313/61
11. Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3233/2
12. Antrag auf Bauvorbescheid über den Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage, Schluchtweg, Fl.Nr. 3599/4
13. Bauantrag über die Erweiterung der Terrasse und des Balkons am bestehenden Gebäude, Mittelweg, Fl.Nr. 929/1
14. Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/5
15. Bauantrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung, Von Heyden- Straße, Fl.Nr. 824
16. Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle, Fl.Nr. 2492
- 16a. Bebauungs- mit Grünordnungsplan Tegernheim Süd-West I Abklärung Stellplatzregelung
17. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 01.02.2018 wurde folgender Beschluss gefasst:
Für das Baugebiet Tegernheim Süd-West wurden Grundstückskäufe und -verkäufe beschlossen.

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Jurastraße, Fl.Nr. 307

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück in der Jurastraße ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und 12 Stellplätzen errichten.

Dem Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 01.02. 2018 über den Antrag beraten und beschlossen, den Antrag zurückzustellen und die Verwaltung zu beauftragen, die Situierung der Stellplätze zu klären.

Das Gebäude wurde daraufhin entsprechend umgeplant. Die veränderte Planung wurde mit dem Landratsamt Regensburg besprochen. Das Landratsamt würde beiden Planvarianten (vom 01.02.2018 und vom 08.03.2018) zustimmen.

Das Gebäude wurde entsprechend dem Wunsch des Bau- und Umweltausschusses nach Süden verschoben und die Stellplätze wurden im Norden an der Jurastraße geplant. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Stellplätze können nachgewiesen werden.

Mit Zustimmung zu diesem Bauantrag wird der erste Bauantrag formell zurückgezogen, falls für diesen Bauantrag keine Zustimmung erfolgt, bittet die Antragstellerin um Weiterbearbeitung des ersten Bauantrags.

Einstimmig erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 12 Stellplätzen in der Jurastraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Ringstraße, Fl.Nr. 148

Der Antragsteller möchte in der Ringstraße ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachstraße“. Der Bebauungsplan setzt für diese Flurnummer kein Baufenster fest, es ist nur das Bestandsgebäude eingezeichnet. Es wurde eine Bauweise in E+1+D festgesetzt.

Das geplante Gebäude soll in Bauweise E+D errichtet werden und an das Bestandsgebäude anschließen.

Die Einliegerwohnung hat eine Größe unter 50 qm. Es werden drei Stellplätze nachgewiesen, davon zwei auf dem Grundstück.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in der Ringstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3211/19

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 01.02.2018 über den Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Wohnhauses von E+D zu E+1 beraten und dem Antrag auf Bauvorbescheid einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Antragsteller beabsichtigt das Wohnhaus von E+D in E+1 umzubauen.

Mit dem Umbau soll eine Erweiterung der Wohneinheiten stattfinden.

Es ist geplant im Obergeschoss zwei Wohneinheiten mit einer Grundfläche von je 70 qm zu errichten. Das Gebäude hätte dann insgesamt drei Wohneinheiten.

Durch den Umbau soll der Grundriss des Hauses nicht verändert werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und hat eine Größe von 1.247 qm. Es können für die zusätzlichen Wohneinheiten zur

bestehenden Doppelgarage vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Alle Nachbarunterschriften liegen vor.

Einstimmig erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses das gemeindliche Einvernehmen. Er empfiehlt die Zufahrt zu den Garagen über die öffentliche Straße zu gewährleisten und die geplanten Stellplätze nach Osten zu verschieben.

Bauantrag über den Anbau einer Terrassenüberdachung, Pröllerstraße, Fl.Nr. 313/61

Die Antragsteller möchten die Terrasse der Doppelhaushälfte überdachen. Aufgrund der Größe der Terrassenüberdachung ist diese baugenehmigungspflichtig. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jurastraße“, welcher keine Festsetzungen zu derartigen Anbauten trifft.

Es handelt sich um eine reine Überdachung, welche seitlich geöffnet bleibt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Anbau einer Terrassenüberdachung in der Pröllerstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1, Weinbergstraße, Fl.Nr. 3233/2

Die Antragsteller möchten das Grundstück an der Weinbergstraße mit einer Größe von 824 qm teilen und planen die entstehenden zwei Grundstücksteile je mit einem Einfamilienhaus in Bauweise E+1 und jeweils einer Doppelgarage zu bebauen.

Der Vorbescheid soll klären:

- Ist die Teilung wie geplant möglich?
- können beide Grundstückshälften mit jeweils einem Wohngebäude in E+1 und jeweils einer Doppelgarage in geplanter Größe bebaut werden?
- Ist als Dachform ein Walmdach möglich?
- Ist als Dachform ein Flachdach (Kubusbauweise) möglich?

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“. Auf dem Grundstück ist ein Baufenster für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nur mit Einverständnis der Nachbarn möglich. Dann wäre nur der Weg mit einer Änderung des Bebauungsplans machbar.

Mit einer Fürstimme und 9 Gegenstimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Bauweise E+1 in der Weinbergstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage, Schluchtweg, Fl.Nr. 3599/4

Die Antragstellerin möchte an das bestehende Wohnhaus im Schluchtweg einen Anbau erstellen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tegernheimer Keller“, welcher für diesen Ortsbereich aufgestellt wurde.

Der Anbau soll an das bestehende Wohnhaus auf der Westseite mit einer Größe von ca. 10,70 m (Länge) und 5,00 m (Breite) mit integrierter Garage erfolgen.

Mit dem Anbau ist auch beim Wohnhaus eine Erhöhung des Kniestocks auf ca. 2,30m und ein neues Dach mit einer Neigung von ca. 20° geplant.

Ebenfalls ist eine Vergrößerung des Balkons auf der Ostseite auf eine Breite von ca. 3,00 m geplant.

Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid über den Anbau an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage im Schluchtweg das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über die Erweiterung der Terrasse und des Balkons am bestehenden Gebäude, Mittelweg, Fl.Nr. 929/1

Die Antragsteller möchten am bestehenden Wohnhaus die Terrasse und den Balkon erweitern.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Erweiterung der Terrasse und des Balkons am bestehenden Gebäude im Mittelweg das gemeindliche Einvernehmen.

Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/5

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“.

Das Gebäude soll in Bauweise U+E erstellt werden.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Baugrenze an der Westseite um 1,25 m überschritten, sowie die Doppelgarage vergrößert und an das Wohnhaus angebaut werden.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung, Von Heyden- Straße, Fl.Nr. 824

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Betriebsleiterwohnung errichten. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 01.02.2018 über den Antrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Betriebsleiterwohnungen beraten und das Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung des Beschlusses:

Hier handelt es sich u.E. um ein reines Wohngebäude, welches im vorgegebenen Planungsbereich nicht möglich ist. 2 Wohnungen für Betriebsleiter sind in diesem Bereich noch nicht genehmigt worden und die Notwendigkeit ist nicht ersichtlich. Weiter ist die Situierung des Gebäudes fraglich, da der Brandschutzabstand zur bestehenden Halle nicht eingehalten wird. Die Stellplätze sind zu wenig und nicht entsprechend vernünftig nutzbar.

Das Gebäude wurde nun umgeplant. Die Lage bleibt unverändert, es wurde jedoch um eine Betriebsleiterwohnung reduziert. Das Erdgeschoss wurde deshalb neu geplant und stellt drei Büros für den Geschäftsbereich dar.

Ebenfalls wurden 4 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Bezüglich des Brandschutzes hat der Architekt mit dem Landratsamt besprochen einen Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen unter der Voraussetzung der Ertüchtigung der Hallenwand zu stellen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Thomastraße“ für das Grundstück ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung in der Von-Heyden- Straße das gemeindliche Einvernehmen. Zusätzlich zu den vier geplanten Stellplätzen sollen noch mindestens drei Mitarbeiterstellplätze geschaffen werden.

Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle, Fl.Nr. 2492

Der Antragsteller möchte in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle zwei Pferdeboxen errichten. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Da die bestehende Halle im Rahmen eines privilegierten Vorhabens, welches einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, errichtet wurde, könnte die teilweise Umnutzung der Halle mit zwei Pferdeboxen ebenfalls einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Es würde sich dann wiederum ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handeln.

Ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Da das Vorhaben innerhalb einer bestehenden Halle geplant wird, sollten keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen.

Mit 9 : 1 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung von zwei Pferdeboxen in der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzhalle zurück, um mögliche Auswirkungen auf zukünftiges Bauplanungsrecht zu prüfen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Tegernheim Süd-West I Abklärung Stellplatzregelung

Die Planung des geförderten Wohnungsbaus im südlichen Gebiet des Bebauungsplans befindet sich derzeit im Stadium der Vorentwurfsplanung. Da der Bebauungsplan Tegernheim Süd-West I kurz vor der formellen Beteiligung steht, muss nun eine Regelung bezüglich der Stellplätze getroffen werden.

Einstimmig beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Stellplatzschlüssel der gemeindlichen Stellplatzverordnung anzuwenden damit mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit geschaffen werden.