

4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06. Juni 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

- a) öffentliche Sitzung
 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
 2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
 3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße
 4. Bauantrag zur Einhausung des bestehenden Freisitzes, Fl.Nr.203/1, Hauptstraße
 5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.313/26, Pröllerstraße
 6. Bekanntgabe der Angebote zur Sanierung Ringstraße BA 2 und Querungen Tegernheimer Kellerstraße
 7. Erweiterung Kinderhaus – geringfügige Änderungen der Planung
 8. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 10 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung. Bei Punkt 36-Informationen und Anfragen in öffentlicher Sitzung soll die letzte Zeile korrigiert werden.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.05.2019 wurde in nichtöffentlicher Sitzung der Beschlüsse gefasst, die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED für die Straßenzüge

Waldweg, Baugebiet Hardtgraben (Weinbergstr), Bayerwaldstr., Tannenstr., Lusenstr., Arberstr., Osserstr., Rachelstr., Tegernheimer Kellerstr., Schule (Kellerstr.), Frankenstr., Tulpenweg, Rosenweg, Kindlweg und Jurastraße (Rest)

für einen Preis von ca. 45.000 € (brutto) und das Auswechseln von 5 Straßenleuchten in Höhe von ca. 15.000,00 € an die REWAG zu vergeben.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße

Die Antragsteller planen den nördlichen Grundstücksteil hinter dem Bestandsgebäude abzutrennen und dort ein Einfamilienwohnhaus mit dazugehöriger Garage zu errichten.

Das Einfamilienwohnhaus soll in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen (E+I), einer (wirkenden) Wandhöhe von 5,6 m, einer Grundfläche von ca. 100 m² und einem Satteldach erstellt werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es könnte sich auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die (wirkende) Wandhöhe beträgt 5,6 m. Zwar liegt die Wandhöhe der südlichen Gebäude des Straßengevierts bei ca. 4 m, die nördlichen Gebäude Jurastraße 21a und 23 besitzen jedoch Wandhöhen von ca. 6 m. Bei der Zahl der Vollgeschosse stellt sich die Situation ähnlich dar. Im vorderen Bereich sind hauptsächlich Gebäude mit einem Vollgeschoss, im rückwärtigen Bereich vor allem Gebäude mit zwei oder mehr Vollgeschossen angesiedelt.

Die Erschließung soll über die Zufahrt des Bestandsgebäudes erfolgen. Diese wird hinter dem Bestandsgebäude nach Westen weitergeführt. In der Mitte des Bestandsgrundstücks macht diese einen Knick, welcher als Wendemöglichkeit dienen soll. Danach führt sie in Richtung Nordosten zum Stellplatz und zur Garage. Die Zufahrt ist an den engen Stellen 3m breit und wird aus wasserdurchlässigem Material erstellt.

Da es keine direkte Verbindung des hinteren Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche gibt, muss die Erschließung durch ein notarielles Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Dieses wurde von der Verwaltung nachgefordert. Bezüglich der Größe der Wendefläche wurde dem Planer zu bedenken gegeben, dass diese erhöht werden sollte.

Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind alle eingehalten.

Die Eigentümer des Bestandsgebäudes und die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl.Nr.318/1, Böhmerwaldstraße zurück.

Die Verwaltung soll mit dem Antragsteller Kontakt aufnehmen. Die erforderliche Rangierfläche (und damit die Verkehrsfläche) soll durch eine bessere Situierung der Garage verringert werden.

Bauantrag zur Einhausung des bestehenden Freisitzes, Fl.Nr.203/1, Hauptstr.

Der Antragsteller plant die bestehende Terrasse der Gaststätte mit einer Stahl-Aluminium-Glas-Konstruktion in der Optik eines Wintergartens einzuhausen. Dieser soll 4 m lang, 5,8m breit und zwischen 2,6 und 3,6 m hoch werden. Die verbleibende Terrasse soll weiterhin genutzt werden. Sie wird um insgesamt 4 m² vergrößert.

Das Vorhaben liegt im Bereich des „Einfachen Bebauungsplans zwischen Hauptstraße und Ringstraße“. Die Zulässigkeit richtet sich folglich danach, ob die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans eingehalten werden, das Vorhaben sich nach § 34 BauGB einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Vorhaben eingehalten. Der Grünflächenanteil des Grundstücks liegt zwar unter 40 %, da jedoch durch das Vorhaben keine weitere Fläche versiegelt wird (Terrasse besteht bereits), fällt dies unter den Bestandsschutz.

Das Vorhaben fügt sich auch sonst in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung erfolgt über den Bestand und ist damit ebenfalls gesichert.

Zwar wird durch eine geringfügige Vergrößerung der verbleibenden Terrasse der Gastraum um 4 m² erhöht, da jedoch nach der Stellplatzsatzung erst je 10 m² Gastfläche ein Stellplatz zu errichten ist, wird kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Die Gestaltung der bestehenden Stellplätze sind über den Bestandsschutz abgedeckt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durch den Antragsteller bis zur Sitzung durchgeführt. Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Einhausung des bestehenden Freisitzes, Fl.Nr.203/1, Hauptstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.313/26, Pröllerstraße

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus in der Bauweise E+D mit Satteldach zu errichten. Auf der vorgesehenen Fläche für Garagen werden eine Einzelgarage ein Geräte- und ein Technikraum untergebracht. Der zweite erforderliche Stellplatz wird parallel zur Straße errichtet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Jurastraße.

Das Vorhaben ist folglich zulässig, soweit alle Festsetzungen eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen nicht ein, für die Befreiungen beantragt werden:

- **Firstrichtung**
Begründung: Bei dem geplanten Grundriss muss die Firstrichtung geändert werden. Eine Befreiung ist rechtlich möglich. Es besteht jedoch kein Anspruch darauf. In der Umgebung wurde die festgesetzte Firstrichtung überwiegend eingehalten. Bei Pröllerstraße 15 wurde von der festgesetzten Firstrichtung bereits befreit.
- **Geschosshöhen des Regelbeispiels und die Traufhöhe (Überschreitung 47 cm):** Begründung: Diese sind veraltet und können aufgrund energiewirtschaftlicher Grundlagen nicht mehr eingehalten werden.
- **Abstand der Dachgauben zum Ortgang**

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert.

Die notwendigen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Stellplatz parallel zur Straße wird für den erforderlichen 1m breiten Grünstreifen versetzt. Alle sonstigen Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.313/26, Pröllerstraße das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt. Der

Stellplatz parallel zur Straße ist für den, nach der Stellplatzsatzung erforderlichen, Grünstreifen um 1 m in das Grundstück zu verschieben.

Bekanntgabe der Angebote zur Sanierung Ringstraße BA 2 und Querungen Tegernheimer Kellerstraße

Der zweite Bauabschnitt zur Sanierung der Ringstraße und die Querungen in der Tegernheimer Kellerstraße werden voraussichtlich ab Juli 2019 ausgeführt.

Die Straßenbauarbeiten wurden im Staatsanzeiger am 02.05.2019 öffentlich ausgeschrieben. Die Submission fand am 21.05.2019 statt.

Die Angebotssummen liegen zwischen 840.000€ und 984.000€ (brutto).

Erweiterung Kinderhaus - geringfügige Änderungen der Planung

Nach mehreren Gesprächen mit Landratsamt, Kindergartenleitung und Regierung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.02.2019 der vom Architekturbüro Schnabel & Partner erstellten Genehmigungsplanung zugestimmt.

Die Kostenberechnung mit den zugearbeiteten Daten und Kosten der Fachplaner lag über der Kostenschätzung, so dass eine Kostenreduzierung erforderlich wurde. Die Kostenreduzierung hat aber Auswirkungen auf die Planung, wenn auch nur geringe.

Der überarbeitete Eingabeplan liegt nun vor. Es hat sich fast nichts an den Nutzflächen geändert (minimal).

Die 3 wesentlichen Punkte sind:

- die Situierung der Räume ist verändert.
- der Bereich Windfang (Zugang Ost) anders aufgebaut.
- die Mensa ist nicht mehr komplett „verglast“ (teilweise Mauerwerk).

Kindergartenleitung und Landratsamt (Frau Kaiser) wurden informiert.

Mit 10 : 0 Stimmen stimmt der Bau- und Umweltausschuss der geänderten Genehmigungsplanung und der Eingabe der Pläne beim Landratsamt zu.