

# 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

## Auszug aus der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16. Januar 2020 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

### TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für die Ausstattung der Klassenzimmer mit Medientechnik- Anbau Schule
4. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für Wärmemengenzähler in der Mehrzweckhalle
5. Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit einer barrierefreien Wohnung, einer Wohnung mit zwei Einliegerappartements und 6 Stellplätzen, Fl.Nr.3468/1, Bienenweg 5
6. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Dreifamilienhauses, Fl.Nr.3226/3, Zur Adlerseige 4
7. Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 679/10, Tulpenweg 2a
8. Bauantrag zur Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Fl.Nr. 204, Hauptstraße 69
9. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr.313/6, Pröllerstraße 32
10. Bekanntgabe der Angebote zur Vergabe der Planungsleistung für den Umbau des Hauptpumpwerks
11. Bekanntgabe der Angebote Elektroarbeiten Kinderhaus
12. Informationen und Anfragen

### **Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**

Mit 10 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

### **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 28.11.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

- Für die Erweiterung des Kinderhauses wurden die Fliesenarbeiten an die Fa. Geiss aus Auerbach, das Gewerk Stahlzargen/Innentüren an die Fa. Siegfried Lang aus Roding, die Malerarbeiten an die Fa. Widl aus Donaustauf (dieser Beschluss wurde in der letzten Gemeinderatssitzung aufgehoben) und die HLS-Arbeiten an die Fa. Apleona HSG Südost GmbH aus Regensburg vergeben.
- Der Nachtrag zum RÜB Weinbergstraße wurde nicht genehmigt. Es sollen Wiegescheine vorgelegt werden.

### **Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für die Ausstattung der Klassenzimmer mit Medientechnik – Anbau Schule**

Aufgrund des Baufortschrittes der Erweiterung der Schule wurde die Ausstattung der Klassenzimmer mit Medientechnik ausgeschrieben.

Wir haben die vier Klassenzimmer auf zwei Ausschreibungen aufgeteilt, wegen dem Zuschussmodus.

Die Angebote liegen bei ca. 13.000,- € pro Klassenzimmer.

### **Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für Wärmemengenzähler in der MZH**

Die Betriebskostenabrechnung der Heizkosten der Wirtschaft in der MZH hat man bis dato durch eine Differenzzählung ermittelt. Diese Vorgehensweise ist gesetzlich nicht erlaubt.

Im Zuge der Sanierung hat man entschieden, vier Wärmemengenzähler einbauen zu lassen. Diese sollen die Betriebskostenermittlung erleichtern und gleichzeitig natürlich auch zur Verbrauchskontrolle dienen.

Drei der Zähler werden in der Wirtschaft der MZH und ein Zähler im Sportheim eingebaut.

Diese Leistungen wurden am 24.09.2019 beschränkt ausgeschrieben, erbrachte jedoch kein Ergebnis. Nun wurde die Ausschreibung nochmals getätigt.

Abgabetermin war der 10.01.2020.

Es ging ein Angebot ein. Dieses liegt bei ca. 9.000 €.

### **Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit einer barrierefreien Wohnung, einer Wohnung mit zwei Einliegerappartements und 6 Stellplätzen, Fl.Nr.3468/1, Bienenweg 5**

Die Antragsteller planen im südlichen Bereich des Grundstücks ein zusätzliches Wohngebäude mit vier Wohneinheiten zu errichten. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sollen jeweils eine große Wohnung und im Dachgeschoss zwei kleine Wohnungen entstehen. Das Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca.10 m x 12 m soll in der Bauweise U+E errichtet werden. Der Baukörper verfügt über eine Traufhöhe von max. 6,3 m und einer Firsthöhe von max. 9,33 m. Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 34 Grad sowie zwei größere Dachgauben erstellt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Hang- Weinbergstraße“. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan ist maßgeblich. Das Grundstück ist ca. 522 m<sup>2</sup> groß.

Das Vorhaben ist nach § 30 I BauGB zulässig, soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- In diesem Bereich ist kein Baufenster vorgesehen.
- Die geplante Dachneigung beträgt 34 anstatt 22 Grad.
- Es sollen zwei größere Dachgauben erstellt werden. Diese sind laut Bebauungsplan grundsätzlich nicht zulässig.
- Der Kniestock beträgt 60 anstatt 40 cm.

Die Erschließung ist gesichert.

Die notwendigen 6 Stellplätze nach der Stellplatzsatzung werden nachgewiesen. Einer der Stellplätze ist behindertengerecht.

Die Festsetzung § 3 9), nach der max. 2 gleichzeitige Zu- und Abfahrten möglich sind, wird nicht eingehalten. Alle Stellplätze werden direkt von der Straße angefahren.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt und haben dem Vorhaben daher nicht zugestimmt.

Mit 9 : 1 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit einer barrierefreien Wohnung, einer Wohnung mit zwei Einliegerappartements und 6 Stellplätzen, Fl.Nr.3468/1, Bienenweg 5 das gemeindliche Einvernehmen. Die vorgeschriebene Dachneigung von 22 Grad sowie der Kniestock von 40 cm sind einzuhalten.

#### **Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Dreifamilienhauses, Fl.Nr.3226/3, Zur Adlerseige 4**

Die Antragstellerin möchte das Bestandsgebäude abbrechen und auf dem Grundstück ein Dreifamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern (teilweise mit PV-Anlage) errichten. Die zweigeschossigen Gebäudeteile, welche als Terrasse dienen, sind 6,25 m hoch. Das dritte Geschoss ca. 9 m.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Hang- Weinbergstraße“. Das Grundstück ist 540 m<sup>2</sup> groß.

Das Vorhaben ist nach § 30 I BauGB zulässig, soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- Die Baugrenzen werden nach Norden um 2 m auf einer Länge von 7,5 m überschritten. Nach Süden werden sie auf einer Länge von 7 m um 6 m überschritten und auf einer Länge von 2,5 m um 1 m.
- Aufgrund des nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehenen Flachdachs ist die festgesetzte Dachneigung und -deckung nicht eingehalten.
- Zwar sind die einzelnen Geschosshöhen nicht eingehalten, die Traufhöhe jedoch schon.

Die Erschließung ist gesichert.

Die notwendigen 6 Stellplätze nach der Stellplatzsatzung werden nachgewiesen. Ein Stellplatz muss behindertengerecht ausgeführt werden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Dreifamilienhauses, Fl.Nr.3226/3, Zur Adlerseige 4 das gemeindliche Einvernehmen. Die Baugrenzen sind zu massiv überschritten. Ein Flachdach wird an dieser Stelle nicht zugelassen.

#### **Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 679/10, Tulpenweg 2a**

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 15,95 m x 9,7 m erstellen. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 5,99 m und einer Firsthöhe von 8,99 m. Es soll ein Satteldach mit 33 Grad Neigung erhalten.

Es werden jeweils eine Garage und ein Stellplatz an der westlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze erbaut.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid ging eine informelle Voranfrage voraus. Hierzu entschied der Bau- und Umweltausschuss am 09.05.2019, dass er sich auf dem Grundstück die Variante mit einem Doppelhaus mit ca. 16 m x 10 m, E+I, Dachneigung ca. 38 Grad vorstellen könnte.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentralsportanlage“. Maßgeblich ist die 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Das Vorhaben ist nach § 30 I BauGB zulässig, soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Es werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten:

- Baufenster für das Gebäude und die Garagen: Da es sich bei der Baufläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans um einen Garten eines bestehenden Grundstücks handelte, wurde hier kein Baufenster eingetragen.
- Es soll ein Dach mit 33 Grad, anstatt 38 Grad Neigung erstellt werden.
- Der Ortgangüberstand beträgt 25 cm anstatt 10 cm und der Traufüberstand 40 cm anstatt 30 cm.
- Die im Regelbeispiel festgesetzten Geschosshöhen werden nicht eingehalten. Die Traufhöhe jedoch schon.
- Anstatt eines Satteldachs, sollen die Garagen ein Flachdach erhalten.
- Die Garagen werden nicht an die bestehenden Garagen der Nachbargrundstücke angepasst.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Von den vier Nachbarn haben drei zugestimmt. Der östliche Nachbar hat in einem Telefonat vor allem Bedenken bezüglich des Grenzbaurechts der Garagen vorgebracht. Dies könnte gerade bei der Befreiung bezüglich der Anpassungspflicht der Garagen berücksichtigt werden. Es ist jedoch fraglich, ob die Anpassungspflicht eine nachbarschaftsschützende Wirkung entfaltet.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 679/10, Tulpenweg 2a das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

### **Bauantrag zur Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Fl.Nr. 204, Hauptstraße 69**

Aufgrund des Wechsels des Büroinhabers möchte der Antragsteller die bestehende Werbetafel über den linken Fenstern der nördlichen Gebäudeseite sowie die Fensterfolien ersetzen lassen.

Die neue Werbetafel ist 3,8 m lang, 50 cm hoch und soll (wie bisher auch) durch LED –Technik ausgeleuchtet werden.

Zusätzlich soll an einem bestehenden Hinweisschild an der Straße auch eine 1,1m x 0,7m große Werbetafel angebracht werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans zwischen Hauptstraße und Ringstraße.

Dessen Festsetzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Vorgaben zu Werbeanlagen trifft der Bebauungsplan nicht.

Da es sich um Eigenwerbung handelt, stellen die Vorhaben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dar. Diese sind in jedem faktischen Gebiet zulässig, soweit diese

untergeordnet sind, der Hauptnutzung dienen und der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen. All diese Anforderungen erfüllt das Vorhaben.

Da alle weiteren Kriterien des § 34 BauGB neben der Art der Nutzung nicht betroffen sind, ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Auch der Verkehr wird durch die Werbeanlage nicht beeinträchtigt.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt nicht vor. Zwar wurde ein Antrag auf Durchführung der Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde gestellt, jedoch wurde diese nach pflichtgemäßem Ermessen abgelehnt.

Die Beteiligung der Nachbarn erfolgt somit durch Zustellung der Genehmigung durch das Landratsamt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Fl.Nr. 204, Hauptstraße 69 das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr.313/6, Pröllerstraße 32**

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage erstellen. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 10 m x 12 m, eine Traufhöhe von ca. 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,7 m. Es wird in der Bauweise E+D errichtet und verfügt über ein Satteldach (DN 42 Grad) mit zwei Dachgauben auf der westlichen Dachseite.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Jurastraße“. Das Vorhaben ist folglich zulässig, soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen nicht ein, für die Befreiungen erforderlich sind:

- Baugrenze: Die südliche Baugrenze wird um ca. 1,5 m und die östliche Baugrenze um 25-50 cm überschritten.
- Abstand der Dachgauben zum Ortgang: Nach dem Bebauungsplan müssen die Gauben vom Ortgang mind. 1/3 der Dachlänge entfernt sein. Dies ist nicht eingehalten.
- Höhe der Geschosse: Die festgesetzte Geschosshöhe von 275 cm wird um 7,5 cm überschritten.

Die Erschließung ist gesichert.

Die erforderlichen zwei Stellplätze befinden sich in der Doppelgarage. Alle weiteren Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Im Oktober wurde bereits ein Bauantrag zu diesem Grundstück behandelt, bei welchem die Baugrenzen massiver überschritten wurden, die Garage mit anderer Firstrichtung an anderer Stelle situiert war, das Mindestverhältnis nicht eingehalten war und der Kniestock überschritten wurde. Dieser wurde aufgrund der Zahl der Befreiungen und der massiven Überschreitung abgelehnt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr.313/6, Pröllerstraße das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bepflanzung sollen berücksichtigt werden.

### **Bekanntgabe Ingenieurleistung Umbau Hauptpumpwerk**

Im Jahr 2020 soll die Entlastungspumpe1 im Hauptpumpwerk erneuert werden. Die vorläufigen ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 120.000,00 € netto zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Honorarkosten für Ingenieurbau. Hierzu sind bauliche Veränderungen und eine andere Fördertechnik der Pumpe notwendig. Die Gemeinde hat 3 geeignete Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebots, über Planung, Ausschreibung und Bauleitung, aufgefordert.

- Kehrer Planung GmbH, Regensburg
- S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure, Barbing
- BBI Ingenieure GmbH, Regensburg

Die Angebotssummen liegen zwischen 33.000,00 € und 36.000,00 € brutto.

### **Bekanntgabe der Angebote Elektroarbeiten Kinderhaus**

Am 11.11.2019 wurden für den „Anbau Kinderhaus Tegernheim“ die Elektroarbeiten öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 07.01.2020 lagen der Gemeindeverwaltung zwei Angebote zwischen 91.500,00 € und 94.000,00 € vor.