

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 27.02.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:00 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus
Horak, Bernd
Och, Johannes
Preisendörfer, Monika
Riedl, Detlev
Schmitt, Thomas
Vogel-Weigel, Lena
Wolf, Detlef

Stellvertreter

Sege, Christopher

Verwaltung

Konrad, Christine

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von ehemaligem Stall zu Lagerräumen auf dem Grundstück FINr. 5222, Rothof 9
Vorlage: BV/010/2023
 - 1.2 Bauvoranfrage; Abriss eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Abriss der Scheune und des Nebengebäudes und Neubau eines 4 Familienwohnhauses mit 8 Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück FINr. 87, Hauptstraße 5
Vorlage: BV/009/2023
 - 1.3 Antrag auf isolierte Abweichung; Bau einer Garage ohne Stauraum auf dem Grundstück FINr. 210, Vorderer Talweg 29
Vorlage: BV/008/2023
 - 1.4 Antrag auf Grabungserlaubnis; Abbruch und Wiederaufbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 67, Froschgasse 4a
Vorlage: BV/007/2023
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von ehemaligem Stall zu Lagerräumen auf dem Grundstück FINr. 5222, Rothof 9 Vorlage: BV/010/2023

Sachverhalt:

Mit der beantragten Nutzungsänderung soll ein ehemaliger Stall in ein Lagergebäude geändert werden. Die Kubatur des Gebäudes wird dabei nicht verändert.

Bei der Umnutzung des Gebäudes handelt es sich um die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht einem Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO. Im Dörflichen Wohngebiet sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe regelmäßig zulässig.

Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung.

Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Gebäude in der Umgebung lassen keine Regelmäßigkeit in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll erkennen. Die mögliche Gebäudepositionierung innerhalb der Grundstücksfläche ist daher frei.

Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 4 Stellplätze erforderlich. 4 Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Nach einer kurzen Erörterung, welche gewerblichen Nutzungen zulässig sind, fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.2 Bauvoranfrage; Abriss eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Abriss der Scheune und des Nebengebäudes und Neubau eines 4 Familienwohnhauses mit 8 Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück FINr. 87, Hauptstraße 5 Vorlage: BV/009/2023

Sachverhalt:

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sollen komplett abgebrochen werden. Beim Neubau des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht keinem Baugebiet gemäß BauNVO. Die Umge-

bung ist zum großen Teil mit Wohngebäuden bebaut.
Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung.
Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
Die Gebäude in der Umgebung lassen keine Regelmäßigkeit in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll erkennen. Die mögliche Gebäudepositionierung innerhalb der Grundstücksfläche ist daher frei.
Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.
Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 8 Stellplätze erforderlich. 8 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten.
Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten.
Nach einem kurzen Austausch, in welchem Umfang an das Rathaus angebaut werden soll, fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt der oben genannten Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig (Das Bauausschussmitglied Detlev Riedl hat aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

**1.3 Antrag auf isolierte Abweichung; Bau einer Garage ohne Stauraum auf dem Grundstück FlNr. 210, Vorderer Talweg 29
Vorlage: BV/008/2023**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Abweichung von der Einhaltung des Stauraums. Gemäß § 2 Abs.2 GaStellV ist vor den, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern den Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Zielstellung ist, dass das Auto nicht behindernd auf der Fahrbahn steht. Gemäß § 6 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf können von der Einhaltung der Tiefe des Stauraumes Ausnahmen erteilt werden, sofern keine Gründe der Sicherheit oder Ordnung entgegenstehen und die Ausnahme aufgrund der Grundstücksverhältnisse erforderlich wird. In diesem Fall ist der Einbau einer automatischen funkferngesteuerten Türöffnungs- bzw. -schließanlage Pflicht. Der Antragsteller plant den Einbau eines elektronischen Rolltores. Die Garage soll vom Asternweg aus angefahren werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden, da im Asternweg nur Anliegerverkehr fährt. Die Einsicht in den Asternweg ist in ausreichender Länge gegeben. Zudem muss kein Gehsteig überfahren werden.

Es liegen in Rottendorf bereits zahlreiche Präzedenzfälle mit verkürztem Stauraum und ferngesteuertem Torantrieb vor.

Der Bauausschuss tauscht sich darüber aus, in welchen räumlichen Situationen gemäß GaStellV ein Stauraum vorgesehen werden soll, und fasst anschließend folgenden

Beschluss:

Der Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung und § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung zugunsten eines Verzichts auf den Stauraum wird zugestimmt, wenn ein ferngesteuerter Torantrieb eingebaut wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.4 Antrag auf Grabungserlaubnis; Abbruch und Wiederaufbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 67, Froschgasse 4a
Vorlage: BV/007/2023**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 06.02.2023 genehmigt.

Im Anhang zum Baugenehmigungsbescheid wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Bereich eines bekannten Bodendenkmals eine Grabungserlaubnis erforderlich ist. Betroffen ist das Bodendenkmal D-6-6226-0267: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Ortskerns von Rottendorf.

Im Rahmen der Grabungserlaubnis ist eine Stellungnahme der Gemeinde Rottendorf erforderlich.

Der 2. Bürgermeister Klaus Friedrich informiert die Mitglieder des Bauausschusses über die Möglichkeiten einer Baustelleneinrichtung für dieses Bauvorhaben. Danach fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

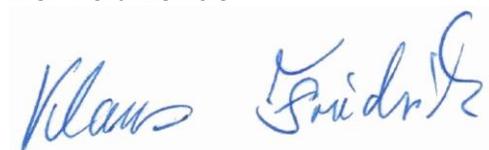
Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Antrag auf Grabungserlaubnis das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende



Klaus Friedrich, 2. Bürgermeister