

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 24.04.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Horak, Bernd

Och, Johannes

Riedl, Detlev

Schmitt, Thomas

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Schneider, Anke

Seger, Christopher

Vertretung für Frau Gemeinderätin
Monika Preisendörfer

Vertretung für Frau Gemeinderätin
Lena Vogel-Weigel

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Preisendörfer, Monika

Vogel-Weigel, Lena

T A G E S O R D N U N G :

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Teilabriss eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes, Umnutzung der vorh. Scheune als Technikraum, Motorradgarage und Kellerraum und Anbau von 2 Wohnungen mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3484, Schulstraße 12
Vorlage: BV/016/2023
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau des best. 2-Familienwohnhauses in ein 3-Familienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses; geschossübergreifende Wohnungserweiterung der EG-Wohnung, Anbau einer Terrasse auf dem Grundstück FINr. 274/8, Jahnstraße 9
Vorlage: BV/017/2023
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Um- und Anbau eines Reiheneckhauses mit energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 189/37, Würzburger Straße 7
Vorlage: BV/018/2023
- 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; Teilabriss eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes, Umnutzung der vorh. Scheune als Technikraum, Motorradgarage und Kellerraum und Anbau von 2 Wohnungen mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3484, Schulstraße 12 Vorlage: BV/016/2023

Sachverhalt:

Beim Neubau und Umbau der Gebäude mit Wohnnutzung und Wohnnebennutzungen handelt es sich um die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen 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 Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Wie die westliche, nördliche und östliche Umgebungsbebauung soll das Neubauvorhaben 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 die bestehende Wohnung ist ein Stellplatz und für das Bauvorhaben sind 4 Stellplätze erforderlich. 5 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Bestandswohnung und 2 geplanten Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau des best. 2-Familienwohnhauses in ein 3-Familienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses; geschossübergreifende Wohnungserweiterung der EG-Wohnung, Anbau einer Terrasse auf dem Grundstück FINr. 274/8, Jahnstraße 9 Vorlage: BV/017/2023

Sachverhalt:

Beim Umbau des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Änderung 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 Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig.

Durch das Bauvorhaben werden Grundfläche und Bauweise der baulichen Anlage

nicht verändert. Die Höhe des Bauvorhabens liegt innerhalb des Rahmens der Umgebung. 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 nicht eingehalten. Für die bestehenden Wohnungen sind 2 und für die geplante Wohnung sind weitere 2 Stellplätze erforderlich. 4 Stellplätze sind nachgewiesen, jedoch nicht in der erforderlichen Größe. Die erforderliche Größe würde sich an den geplanten Standorten realisieren lassen.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit insgesamt drei Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Nach einer kurzen Rückfrage, ob bestehende Bäume von der Baumaßnahme betroffen sind, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung bzgl. der Größe der Stellplätze sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Um- und Anbau eines Reiheneckhauses mit energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 189/37, Würzburger Straße 7 Vorlage: BV/018/2023

Sachverhalt:

Ein bestehendes Reiheneckhaus soll gartenseitig um einen neuen Anbau ergänzt werden. Der Bauausschuss hat dem Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 16.01.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und von der Festsetzung der Dachform für den Anbau zugunsten der Errichtung eines Flachdachs und von der Baugrenze zugunsten der nachträglichen Aufbringung einer Wärmedämmung befreit.

Bei der weiteren Bearbeitung im Landratsamt Würzburg wurde festgestellt, dass eine weitere Befreiung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Würzburger Straße“ setzt zur Höheneinstellung der Gebäude fest, dass die Wandhöhe zweigeschossiger Gebäude zur angrenzenden Erschließungsstraße maximal 7,50 m betragen darf. Der geplante rückwärtige Anbau soll die festgesetzte Wandhöhe um ca. 11 cm überschreiten. Die Antragsteller begründen dies mit der höhengleichen Anbindung der Fußböden an das Bestandsgebäude. Über der Oberkante Fußboden OG wurden jeweils die minimal möglichen Raum- und Konstruktionshöhen gewählt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da durch die Ausbildung eines Flachdaches eine geringere Gesamthöhe entsteht, als durch die Einhaltung der Wandhöhe mit einem geneigten Dach möglich wäre. Ein ausreichender Nachbarschutz ist so ebenfalls gewährleistet.

Der Bauausschuss erörtert die Zielstellung und einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung von Flachdächern sowie der Höheneinstellung der Gebäude und fasst anschließend folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der Höheneinstellung der Gebäude durch die Maximale Wandhöhe wird zugunsten einer Überschreitung durch den neuen Anbau von 11 cm befreit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Schmitt". The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'R'.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister