

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 11.06.2018
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:00 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Dietsch, Reinhold

Geulich, Robert

Hauck, Volker

Hesselbach, Robert

Kuhn, Melanie

Riedl, Detlev

Stellvertreter

Distler, Eva-Maria Dr.

Dürr, Helga

Pohly, Josef

Wolf, Doris

Vertretung für Herrn Gemeinderat Detlef Wolf

Vertretung für Herrn 3. Bürgermeister Klaus
Friedrich

Vertretung für Frau Gemeinderätin Anke
Schneider

Vertretung für Herrn Gemeinderat Bernd Ho-
rak

Verwaltung

Zahn, Gerhard

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Schneider, Anke

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Horak, Bernd

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsfreistellungsverfahren
 - 1.1 Anja und Christian Fries
Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flurnummer 2564/9, Bäckenuke 15, Bebauungsplan "Am Sand I"
Vorlage: BV/068/2018
 - 2 Genehmigungsverfahren
 - 2.1 Alexandra und Marcel Walter
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück Flurnummer 2638, Ecke "Grasholzstraße"/Grünwaldstraße" Innenbereich ohne Bebauungsplan
Vorlage: BV/064/2018
 - 2.2 Simone Schneider
Antrag auf isolierte Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung zum Neubau einer Garage mit Holzlege auf dem Grundstück Flurnummer 421/10, Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hasenberg"
Vorlage: BV/065/2018
 - 2.3 Amelie Anderl
Umbau und Erweiterung der Garage zur gewerblichen Nutzung als Lagerraum für Stoffe und Zuschnitt auf dem Grundstück Flurnummer 3475/12, Schulstraße 28 a, Innenbereich ohne Bebauungsplan
Vorlage: BV/066/2018
 - 2.4 Christian Kleinschroth
Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Wohnhauses durch Vergrößerung der Dachgauben, Neubau des Satteldaches über dem Nebenhaus mit einem um 90 ° gedrehten First und zusätzliche Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Straße 41. Bebauungsplan "Am Seelein"
Vorlage: BV/063/2018
- 3 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beschließt der Bauausschuss einstimmig die Tagesordnung um den Punkt 1.1, Anja und Christian Fries, Antrag auf Neubau einer Terrassenüberdachung zu erweitern.

1 Genehmigungsfreistellungsverfahren

1.1 Anja und Christian Fries Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flurnummer 2564/9, Bäckenluke 15, Bebauungsplan "Am Sand I" Vorlage: BV/068/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück Flurnummer 2564/9 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Sand I“. Es soll eine Terrassenüberdachung innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Erschließung ist gesichert. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen wurden nicht beantragt. Bauherr und Architekt bestätigen damit, dass der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Auf die Anzahl der Stellplätze hat das Bauvorhaben keine Auswirkung. Die Nachbarunterschriften sind bis auf einen Punktnachbarn vollständig. Der Bauausschuss fasst nach Einsicht in die Planunterlagen folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Rottendorf erklärt gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht beantragt wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Genehmigungsverfahren

2.1 Alexandra und Marcel Walter Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück Flurnummer 2638, Ecke "Grasholzstraße"/Grünwaldstraße" Innenbereich ohne Bebauungsplan Vorlage: BV/064/2018

Sachverhalt:

Das Grundstück wurde von den bisherigen Eigentümern veräußert und soll nun im östlichen Bereich mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport bebaut werden. Dazu wird die bestehende Scheune abgebrochen. Das bestehende Wohnhaus wird als selbstständiges Grundstück abgetrennt.

Das Baugrundstück grenzt an ein Gebiet an, für das früher ein Bebauungsplan „Nord-Ost I“ bestand. Dieser Bebauungsplan setzte ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan wurde bereits 1979 durch ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich seitdem nach § 34 des Baugesetzbuches. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Das Erfordernis des Einfügens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Damit liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor.

Allerdings grenzt im Süden der als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ an. Auf dem unmittelbar im Süden an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück besteht der Gewerbebetrieb „Siedler Bedachungen GmbH“. Dieser Gewerbebetrieb stellt mit seinem genehmigten Lärmkontingent (Baugenehmigung vom 12.12.1997 Az. V/22-602-1545-97 Rd) von tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A) einen Störfaktor dar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher durch eine Schallprognose die Verträglichkeit beider Nutzungen zu prüfen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig,

auch der Eigentümer des Grundstückes mit dem Dachdeckerbetrieb hat dem Bauantrag durch seine Unterschrift zugestimmt. Der Bauausschuss fasst nach Beratung folgenden

Beschluss:

Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss das gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen. Auf die immissionsschutzrechtliche Situation wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.2 Simone Schneider

Antrag auf isolierte Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung zum Neubau einer Garage mit Holzlege auf dem Grundstück Flurnummer 421/10, Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hasenberg"

Vorlage: BV/065/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im rechtskräftigen Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hasenberg“. In der südöstlichen Grundstücksecke soll innerhalb der Baugrenzen auf der Grenze zum Nachbargrundstück Flurnummer 421/4 eine Garage mit Holzlege mit einer Gesamtgebäuelänge (einschließlich integrierte Haustürüberdachung) von 10,14 m errichtet werden. Für diese Gebäuelänge ist gemäß Art 63 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung eine Abweichung von den Abstandflächenvorschriften erforderlich.

Planungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Nachbarn, auch die des an das beantragte Vorhaben angrenzenden Eigentümers, haben dem Antrag zugestimmt. Der Bauausschuss fasst nach Beratung folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Rottendorf erteilt zu dem oben genannten Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.3 Amelie Anderl

Umbau und Erweiterung der Garage zur gewerblichen Nutzung als Lagerraum für Stoffe und Zuschnitt auf dem Grundstück Flurnummer 3475/12, Schulstraße 28 a, Innenbereich ohne Bebauungsplan

Vorlage: BV/066/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, in dem kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Die nähere Umgebung des Baugrundstückes zwischen Untertorstraße, Hofstraße, Hauptstraße und Schulstraße ist von keiner einheitlichen Art der Nutzung und Bauweise geprägt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit benachbarter Vorhaben (vier Doppelhaushälften) wurde mit Vorbescheid des Landratsamtes Würzburg vom 31.07.2013, Az. FB 22-602 V-2013-44, festgestellt.

Mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 16.07.2012 wurde der Umbau des vorhandenen Scheunenteils unter dem Aktenzeichen FB 22 -602-BG-2012-369 für eine Nutzung als Doppelgarage genehmigt. Dieses Gebäude soll nun um eine Garage erweitert und das gesamte Gebäude mit einem Satteldach versehen werden. Das ehemalige Garagengebäude einschließlich des neu beantragten Dachgeschosses soll nun zum Lager umgebaut werden.

Die beantragte neue Nutzung des Gebäudes auf der Nachbargrenze ist nicht von den Vorschriften des

Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung (ausschließliche Nutzung als Garage) gedeckt. Die Unterschrift des unmittelbar betroffenen Nachbarn Flurnummer 3475/20 (Edgar Röhl) wurde nicht geleistet. Die für den Neubau des Wohnhauses zwei Pkw-Stellplätze sind durch den Umbau des ehemaligen Garagengebäudes nicht mehr nachgewiesen. Die Stellplätze für die neue Lagernutzung (1 Stellplatz je 100² Lagefläche) sind nicht nachgewiesen.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann bei dem beantragten Vorhaben im rückwärtigen Grundstücksteil vom Einfügen im Sinne des § 34 BauGB ausgegangen werden, zumal früher an gleicher Stelle eine wesentlich größere Scheune stand. Der Bauausschuss fasst daher nach Beratung folgenden

Beschluss:

Aus planungsrechtlicher Sicht wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die notwendigen Stellplätze (zwei für das Einfamilienwohnhaus und ein Stellplatz für die neue Lagernutzung) sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.4 Christian Kleinschroth

Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Wohnhauses durch Vergrößerung der Dachgauben, Neubau des Satteldaches über dem Nebenhaus mit einem um 90 ° gedrehten First und zusätzliche Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Straße 41. Bebauungsplan "Am Seelein"

Vorlage: BV/063/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seelein“. Das Wohnhaus auf diesem Grundstück wurde veräußert und soll vom neuen Eigentümer bedarfsgerecht umgebaut werden. Hierzu sollen über einen Antrag auf Vorbescheid verschiedene Fragen geklärt werden:

1. Kann der Drehung des Daches des kleineren Gebäudeteiles (Nebenhaus) zugestimmt werden?
2. Kann der Anordnung, Größe und Ausführung der geplanten Dachgauben zugestimmt werden?
3. Kann der Anhebung des Zwischenbaues zugestimmt werden?

Zu Frage 1:

Der Bebauungsplan „Am Seelein“ sieht für das Baugrundstück eine Firstrichtung Ost/West vor. Das bestehende Wohnhaus hält sowohl mit dem Haupthaus (nördlicher Teil) als auch dem Nebenhaus (südlicher Teil) die festgesetzte Firstrichtung ein. Die beiden Gebäudeteile sind mit Eingangsbereich des Erdgeschosses mit einem Satteldach in Nord/Südrichtung im Dachgeschoss verbunden. Das Dachgeschoss des kleineren Nebenhauses soll abgebrochen und mit einem neuen um 90° gedrehten Satteldach neu errichtet werden. Dabei entsteht ein „Zwerchhaus“, wie das bereits mehrfach bei Winkelgebäuden im Baugebiet „Am Seelein“ vorhanden ist.

Zu Frage 2:

Der Bebauungsplan „Am Seelein“ macht keine Aussage zu Dachgauben. Dachgauben sind aber deswegen nicht ausgeschlossen, sondern erfordern einen Bauantrag. Im gesamten Baugebiet und der näheren Umgebung sind unterschiedliche Arten von Gauben (Satteldach-, Schlepp-, Tonnen und Trapezgauben) genehmigt worden.

Zu Frage 3:

Um eine vernünftig begehbare Verbindung zwischen Haupt- und Zwerchdachgeschoss zu schaffen, soll das über dem Eingangsbereich bestehende Satteldach geringfügig (ca. 40 cm) angehoben werden.

Aus Sicht des Bauausschusses kann allen gestellten Fragen zugestimmt werden. Die östlich an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn haben dem Antrag auf Vorbescheid mit ihrer Unterschrift zugestimmt.

Die Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes konnten noch nicht erreicht werden (Urlaub). Auswirkungen auf die Stellplatzpflicht ergeben sich aus den Umbaumaßnahmen nicht, wenn keine weitere Wohneinheit entsteht. Das bestehende Wohngebäude wurde unter der Nr. BG 1985-1012 als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Der Bauausschuss fasst nach Beratung folgenden

Beschluss:

Dem im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen wird zugestimmt. Für die Drehung der Firstrichtung des Daches über dem Nebenhaus wird einer notwendigen Befreiung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Schmitt', written in a cursive style.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister