

## **Niederschrift – Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses**

**Sitzungstermin:** Montag, 10.12.2018  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:10 Uhr  
**Ort, Raum:** im Rathaus - Sitzungssaal

### **Anwesend sind:**

#### **1. Bürgermeister**

Schmitt, Roland

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

des Gemeinderates, Damen und Herren

#### **Ausschussmitglied**

Dietsch, Reinhold

Friedrich, Klaus

Hauck, Volker

Horak, Bernd

Kuhn, Melanie

Riedl, Detlev

Wolf, Detlef

#### **Stellvertreter**

Pohly, Josef

Scheckenbach, Bernhard

Vertretung für Frau Gemeinderätin Anke  
Schneider

Vertretung für Herrn Gemeinderat Robert Geu-  
lich

#### **Verwaltung**

Faulstich, Sebastian

Zahn, Gerhard

**Entschuldigt fehlen:**

**Ausschussmitglied**

Geulich, Robert

Schneider, Anke

## **TAGESORDNUNG:**

### **A) ÖFFENTLICHER TEIL**

- 1 Genehmigungsfreistellungsverfahren
  - 1.1 Gudrun u. Thomas Schenkel;  
Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (38/2018) zum Neubau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2620/9, Am Sand 32;  
Bebauungsplan "Am Sand I, 3. Änderung"  
Vorlage: BV/128/2018
- 2 Genehmigungsverfahren
  - 2.1 Dr. Eva-Maria und Franz-Josef Distler;  
Antrag auf Baugenehmigung (39/2018) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2580/14 , Am Sand 27;  
Bebauungsplan "Am Sand I"  
Vorlage: BV/126/2018
  - 2.2 Ludwig Vogel;  
Antrag auf Vorbescheid (37/2018) zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3476 u. 3476/2, Nähe Schulstraße;  
Innenbereich ohne Bebauungsplan  
Vorlage: BV/116/2018
  - 2.3 Rainer Flick;  
Antrag auf Baugenehmigung (40/2018) zum Anbau eines Balkons mit Unterkellerung an ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 45, Obertorstr. 14;  
Innenbereich ohne Bebauungsplan  
Vorlage: BV/127/2018
  - 2.4 Sabine und Christian Kleinschroth  
Neubau des Satteldaches auf dem Nebenhaus mit einem um 90° gedrehten First und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Straße 41, Bebauungsplan "Am Seelein". Befreiung für das Dachgeschoss als Vollgeschoss und für die Form der geplanten Dachgauben  
Vorlage: BV/138/2018
  - 2.5 Dr. Rainer Adami  
Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis im 1. OG zu Wohnräumen auf dem Grundstück Flurnummer 3/3, Hofstraße 1, Bebauungsplan Würzburger Straße 1. Änderung  
Antrag auf Abweichung gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf  
Vorlage: BV/139/2018
- 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.

## **1 Genehmigungsfreistellungsverfahren**

### **1.1 Gudrun u. Thomas Schenkel; Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (38/2018) zum Neubau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2620/9, Am Sand 32; Bebauungsplan "Am Sand I, 3. Änderung" Vorlage: BV/128/2018**

#### **Sachverhalt:**

An das bestehende Wohnhaus soll nach Süden hin ein Wintergarten angebaut werden. Das Baugrundstück Flurnummer 2620/9 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Sand I“. Die Erschließung ist gesichert. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen wurden nicht beantragt. Bauherr und Architekt bestätigen damit, dass der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Der Bauausschuss fasst 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 Dr. Eva-Maria und Franz-Josef Distler; Antrag auf Baugenehmigung (39/2018) zum Neubau eines Einfamilienwohn- hauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2580/14 , Am Sand 27; Bebauungsplan "Am Sand I" Vorlage: BV/126/2018**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Flurnummer 2518/15 soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Es werden Befreiungen und Abweichungen beantragt:

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Einhaltung der natürlichen Geländeoberfläche und der Höhe von Stützmauern zur Errichtung eines Lichtgrabens zur Belichtung der Arbeitszimmer und Abweichung von der festgesetzten Dachfarbe.

Die Befreiungen wurden beantragt und begründet. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Dem Antrag kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Garage soll in der Nordostecke des Grundstücks errichtet werden. Dabei wird die nördliche Baugrenze um 5 m überschritten. Der Bebauungsplan macht keine Aussagen zu Garagen außerhalb der Baugrenzen. Gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung können Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das ist nicht der Fall.

Die gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf dem Grundstück einzuhaltenen Wandlängen ohne Abstandsflächen von 15 m wird um 0,73 m überschritten. Hierzu ist eine Abweichung nach Art. 63 BayBO erforderlich.

Nachdem alle beteiligten Nachbarn den Bauvorlagen mit ihrer Unterschrift zugestimmt haben, fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Dem oben genannten Bauvorhaben erteilt der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen. Den notwendigen Befreiungen für die Errichtung des Lichtgrabens einschließlich der Stützmauer und der Abweichung von der festgesetzten Dachfarbe wird zugestimmt. Der Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt. Der Überschreitung der maximal zulässigen Wandlänge auf der Grenze um 0,73 m wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

**2.2 Ludwig Vogel;  
Antrag auf Vorbescheid (37/2018) zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3476 u. 3476/2, Nähe Schulstraße;  
Innenbereich ohne Bebauungsplan  
Vorlage: BV/116/2018**

**Sachverhalt:**

**Anmerkung:** Frau Gemeinderätin Lena Weigel nimmt an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

Der Bauherr möchte im Rahmen des Vorbescheides entschieden haben, ob das Baugrundstück mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgarage analog zu dem auf dem Grundstück Flurnummer 3476/2 (Simon Vogel) geplanten Gebäude bebaut werden darf:

Das Baugrundstück grenzt an ein Gebiet an, für das die Gemeinde Rottendorf den Bebauungsplan "Vogelhof" aufstellt. Dieser Bebauungsplan setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich noch im Jahr 2018 rechtskräftig. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich 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 Westen - getrennt durch die Hofstraße - der als "Dorfgebiet" ausgewiesene Bebauungsplan "Bauernsiedlung" an. Für diesen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 14.09.2018 eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden beschlossen. Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gefasst. Auf dem unmittelbar im Norden an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück bestand bis 08.01.2018 ein Gewerbebetrieb (Werkstatt für Pumpen und Kleinmotoren). Diese genehmigte Nutzung könnte mit einem genehmigten Lärmkontingent (Baugenehmigung vom 15.10.1992, Az. V/22-602-842/92 Rd) von tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A) einen Störfaktor darstellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher zu klären, ob die genehmigte Nutzung überhaupt wieder aufgenommen wird.

Der Bauausschuss fasst nach Beratung folgenden

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

**2.3 Rainer Flick;  
Antrag auf Baugenehmigung (40/2018) zum Anbau eines Balkons mit Unterkellerung an ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 45, Obertorstr. 14;  
Innenbereich ohne Bebauungsplan  
Vorlage: BV/127/2018**

**Sachverhalt:**

An dem bestehenden Dreifamilienwohnhaus in der Obertorstraße soll der für die Erdgeschosswohnung vorhandene Balkon unterkellert und um 3,01 m nach Süden hin erweitert werden.

Das Baugrundstück liegt im Zusammenhang der Bebauung im westlichen Teil der Obertorstraße. In diesem Bereich besteht kein Bebauungsplan. Damit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Das Gebiet entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemein zulässig sind in solchen Gebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Das Erfordernis des Einfügens in die bestehende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze hat die beantragte Baumaßnahme keine Auswirkung.

Bei der Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt wurde von einem Ausschussmitglied darauf hingewiesen, dass in diesem Fall der Bau bereits ausgeführt wurde und nur auf einen Hinweis aus dem Gemeinderat überhaupt ein Bauantrag gestellt wurde. Aus diesem Grund könne dem Bauantrag nicht zugestimmt werden. Der Bauausschuss fasst nach Erläuterung des Vorsitzenden folgenden

**Beschluss:**

Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss seine Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 8 gegen 2 Stimmen

**2.4 Sabine und Christian Kleinschroth  
Neubau des Satteldaches auf dem Nebenhaus mit einem um 90° gedrehten First und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Straße 41, Bebauungsplan "Am Seelein". Befreiung für das Dachgeschoss als Vollgeschoss und für die Form der geplanten Dachgauben  
Vorlage: BV/138/2018**

**Sachverhalt:**

Hinsichtlich der beantragten Befreiung wird folgendes ausgeführt:

Gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und unter anderem die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der „Estenfelder Straße“ eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss fest. Durch die zulässige Dachneigung, die Drehung der Firstrichtung und die Dachgauben wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Diese Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung in diesem Bereich. Ein Dachgeschoss ist immer dann ein Vollgeschoss, wenn es über 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweist. Dies ist hier der Fall.

In den neueren Bebauungsplänen „Am Sand I“, „Talfeld“ und auch „Am Sand West“ ist geregelt, dass ein solches Dachgeschoss, auch als Vollgeschoss, immer dann zulässig ist, wenn die im Bebauungsplan zulässige Dachneigung ausgeschöpft wird. Der Bebauungsplan „Am Seelein“ lässt in diesem Bereich eine

Dachneigung von 30° bis 45° zu. Der Bauherr hat sich für eine Neigung von 45° entschieden. Dadurch entsteht formal ein „zweigeschossiges“ Gebäude, obwohl es in seinem Erscheinungsbild von den übrigen Wohnhäusern dieses Bauquartiers (Erdgeschoss mit ausgebautem Dach) nicht abweicht. Die Abweichung ist damit städtebaulich vertretbar.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Befreiung liegen vor. Ein negativer Einfluss auf den südlich angrenzenden Nachbarn kann durch diese Bauweise nicht erkannt werden. Aus den oben genannten Gründen kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden.

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 vorhanden. 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. Der beantragten Befreiung, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf, wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **2.5 Dr. Rainer Adami Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis im 1. OG zu Wohnräumen auf dem Grundstück Flurnummer 3/3, Hofstraße 1, Bebauungsplan Würzburger Straße 1. Änderung Antrag auf Abweichung gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf Vorlage: BV/139/2018**

### **Sachverhalt:**

Mit diesem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird die Umnutzung der ehemaligen Zahnarztpraxis in eine Dreizimmerwohnung und drei Einzimmerappartements beantragt. Diesen Bauantrag hat der Bauausschuss bereits in der Sitzung am 24. Juni 2017 behandelt und entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung für jedes der Einzimmerappartements 2 Abstellplätze für PKW gefordert. Der Bauantrag wird nun mit einem Antrag auf Abweichung gemäß § 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung neu gestellt. Es wird beantragt, für die Appartements jeweils nur einen Stellplatz zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Würzburger Straße“, 1. Änderung und der gemeindlichen Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Art. 58 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (Genehmigungsfreistellung) bestimmt in der Ziffer 2, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung nicht widersprechen darf, wenn das Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Anwendung kommen soll. Das Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften der Stellplatzsatzung. Damit kann im vorliegenden Fall das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht angewendet werden. Der Antragsteller hat erklärt, dass die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln ist, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Gemäß § 7 Abs. 1 kann in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung abgewichen werden.

Im bestehenden Gebäude soll die bisher als Zahnarztpraxis genutzte Fläche im ersten Obergeschoss durch eine Nutzungsänderung in eine Dreizimmerwohnung und drei Einzimmerapartments umgebaut werden. Für die drei Einzimmerapartments soll gemäß Antrag jeweils nur ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Dafür wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. Dieser Antrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 24. Juli 2017 behandelt und entgegen dem Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich mit 6 gegen 3 Stimmen abgelehnt. Die Rechtsauffassung der Verwaltung hat sich in diesem Zusammenhang seither nicht geändert.

Der Gemeinde steht auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein Handlungsspielraum zu, der gemäß Art. 40 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) nach pflichtgemäßem Ermessen ausgeübt werden muss. Die Größe der in den Bauvorlagen beantragten Apartments mit zweimal ca. 27,4 m<sup>2</sup> und einmal 32,6 m<sup>2</sup> (einschließlich Flur, Küchenzeile, Bad und Wohnschlafzimmer) lassen darauf schließen, dass Sie nur von einer Person bewohnt werden. Insofern sieht die Verwaltung einen Differenzierungsgrund und damit eine objektiv sachliche Begründung für die Genehmigung der beantragten Ausnahme. Auf den diesem Beschlussvorschlag beiliegenden Antrag auf Abweichung wird verwiesen. Aus der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens ergibt sich eine Selbstbindungswirkung für die Verwaltung, dass wesentlich ungleiche Sachverhalte (hier Einzimmerapartment im Gegensatz zu einer Dreizimmerwohnung) nicht gleich behandelt werden dürfen.

Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, entsprechend dem Antrag gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf einer Abweichung von der Anzahl der notwendigen Stellplätze zuzustimmen. Für die Einzimmerapartments wäre dann jeweils nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Bei der anschließenden Beratung im Bauausschuss nahm die Gesamtsituation des ruhenden Verkehrs und der notwendigen Stellplätze breiten Raum ein. Nach einer Zusammenstellung der Verwaltung sind für den gesamten Gebäudekomplex auf den Grundstücken 3, 3/2, 3/3, 4, 4/2, 2558 und 2560 nach den vorliegenden Bauanträgen und bei einer Zustimmung zu dem gestellten Antrag auf Nutzungsänderung (mit einem Stellplatz pro Einzimmerapartment) bei einem Bedarf von 129 Stellplätzen 127 Stellplätze nachgewiesen und auch tatsächlich vorhanden. Unter der Bedingung, dass für die Apartments nur jeweils ein Stellplatz nachgewiesen werden muss, sind also zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Die vorhandenen Stellplätze verteilen sich auf 42 oberirdische und 85 Tiefgaragenstellplätze. Entsprechend dem neu vorgelegten Plan über die Stellplatzzuordnung stehen für alle in dem Gesamtkomplex betriebenen Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Bank, Arztpraxis und Gaststätte mit unbestimmtem Kundenverkehr 25 oberirdische und frei anfahrbare Parkplätze zur Verfügung. Dies sind nach den Berechnungen der Verwaltung entsprechend der nachfolgenden Berechnung 3 frei anfahrbare Parkplätze zu wenig. Gemäß der „alten“ bis Februar 2017 geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in § 5 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 geregelt. Dort ist folgendes festgelegt:

4. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) 1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 4 Stellplätze
5. Läden, Waren und Geschäftshäuser 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

Für die gewerblichen Nutzungen des gesamten Gebäudekomplexes Würzburger Straße 20 bis einschließlich 22 ergibt sich damit folgende Berechnung:

Bäckerei: 71 m<sup>2</sup> ./ 30 m<sup>2</sup> = **2,37** Stellplätze  
Friseur: 58 m<sup>2</sup> ./ 25 m<sup>2</sup> = 1,93 mindestens aber **4** Stellplätze (Raum mit erheblichem Besucherverkehr)  
Blumenladen: 55 m<sup>2</sup> ./ 30 = **1,83** Stellplätze  
Apotheke: 90 m<sup>2</sup> ./ 25 m<sup>2</sup> = 3,6 mindestens aber **4** Stellplätze (Raum mit erheblichem Besucherverkehr)  
Arztpraxis Dr. Laub, **4** Stellplätze (entsprechend der Baugenehmigung)  
Sparkasse Mainfranken **4** Stellplätze (entsprechend der Baugenehmigung)  
Gaststätte Würzburger Straße 22, **8** Stellplätze (entsprechend der Baugenehmigung)

Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 28,2 = **28** notwendige Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen. Diese müssen frei zugänglich oberirdisch angefahren werden können.

Im Zusammenhang mit diesem Bauantrag wurde das Bauamt des Landratsamtes Würzburg gebeten, die Anzahl der für die kundenorientierten Nutzungen notwendigen Stellplätze festzulegen und durch entsprechende Auflagen dafür zu sorgen, dass diese Stellplätze auch frei anfahrbar sind.



Von den mit Schreiben des Antragstellers vom 21.11.2018 angebotenen vier weiteren oberirdischen Stellplätzen sind nur einer im Bereich der Zufahrt (östlich Haus Würzburger Straße 20 a) und einer westlich der Gaststätte zu verwirklichen. Zwischen den Gebäuden Hofstraße 1 und 3 sind nach den textlichen Festsetzungen Nr. 2.2.1 des Bebauungsplanes keine Stellplätze zulässig.

Auf Vorschlag aus dem Ausschuss, wird der bei der Sitzung anwesenden Bauherrin einstimmig das Rede-recht erteilt.

Frau Marianne Adami erläutert im Folgenden die Gründe, die zu der Beantragung dieser Abweichung geführt haben. Die Apartments können aufgrund ihrer geringen Größe tatsächlich nur von einer Person bewohnt werden. Folge dessen sei der Antrag, nur einen Stellplatz zu verlangen, begründet. Im Übrigen trägt die neu geschaffene Gesamtanlage mit 35 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten ganz wesentlich zur Belegung der Dienstleistungsachse „Würzburger Straße“ bei. Aus diesen Gründen wirbt sie nochmals dafür, dem Antrag zuzustimmen.

Im Zusammenhang mit dem gestellten Antrag, für die Apartments nur je einen Stellplatz herstellen zu müssen, wird von mehreren Ausschussmitgliedern die Abweichungsmöglichkeit des § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung nur auf beengte Grundstücksverhältnisse im Altort bezogen, wenn dort tatsächlich keine Möglichkeit besteht, Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen. Im vorliegenden Fall wäre das jetzige Problem bei der Umwandlung der Zahnarztpraxis in zwei Dreizimmerwohnungen erst gar nicht entstanden.

Nach Erörterung verschiedener Alternativen sowohl was die Zahl der erforderlichen Stellplätze als auch die Herstellung in der Tiefgarage und oberirdisch betrifft, fasst der Bauausschuss zu diesem Antrag folgende

#### **Beschlüsse:**


1. Die Gemeinde Rottendorf erklärt gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass für den oben genannten Bauantrag ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.
2. Der Antrag, für die Einzimmerwohnungen nur einen Stellplatz herstellen zu müssen, wird abgelehnt. Damit sind für die drei Apartments 6 Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt sind damit auf der Gesamtanlage 127 + 6 für die Apartments also 133 Stellplätze nachzuweisen.
3. Auf einen zusätzlichen Stellplatz in der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen zwischen den Gebäuden „Würzburger Straße 20 und 20 a“ wird zugunsten der derzeit dort vorhandenen Fahrradabstellplätze und der besseren Übersichtlichkeit bei der Ausfahrt verzichtet.
4. Für die Herstellung der beiden zusätzlichen Parkplätze zwischen den Gebäuden „Hofstraße 1 und 3“ wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Würzburger Straße“ eine Befreiung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Beschlüsse zu 1.,3. und 4.: Einstimmig  
Beschluss zu 2.: 9 gegen 1 Stimme

### **3 Sonstiges**

Kein Tagesordnungspunkt

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister