

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

**Sitzungstermin:** Montag, 25.04.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:40 Uhr  
**Ort, Raum:** im Rathaus - Sitzungssaal

### **Anwesend sind:**

#### **1. Bürgermeister**

Schmitt, Roland

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

des Gemeinderates, Damen und Herren

#### **Ausschussmitglied**

Horak, Bernd

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

#### **Stellvertreter**

Hauck, Petra

Seger, Christopher

Vertretung für Herrn Gemeinderat  
Detlef Wolf

Vertretung für Herrn 2. Bürgermeister  
Klaus Friedrich

#### **Verwaltung**

Konrad, Christine

**Entschuldigt fehlen:**

**Ausschussmitglied**

Friedrich, Klaus

Wolf, Detlef

## TAGESORDNUNG:

### A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
  - 1.1 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3424, Nähe Hauptstraße  
Vorlage: BV/024/2022
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines zweiten baulichen Rettungsweges an den Mehrzweckraum des TSV Sporthallennebengebäudes im Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 185, Jahnstraße 2  
Vorlage: BV/025/2022
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung, Anbau u. Neubau je 1 Doppelgarage, Einbau Lagerfläche, Errichtung Sozialbereich im OG der Lagerhalle, Umpfanung Fassaden, Umbau Büro im 2. OG zur Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück. FINr. 3052/6, Ostring 26  
Vorlage: BV/026/2022
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Büros auf den Grundstücken FINrn. 482/3 und 482/4, Am Reißbach 1-3  
Vorlage: BV/028/2022
- 2 Vorberatung
  - 2.1 Örtliche Bauvorschriften; Kinderspielplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 Bay-BO  
Vorlage: BV/027/2022
- 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 Genehmigungsverfahren**

### **1.1 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3424, Nähe Hauptstraße Vorlage: BV/024/2022**

#### **Sachverhalt:**

Hinter einem bestehenden freistehenden Einfamilienhaus (Hauptstraße 46) soll ein weiteres freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Das Grundstück ist bereits vom Vorderliegergrundstück abgeteilt. Es liegt nicht an der Hauptstraße an.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich 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 nicht gesichert. Die verkehrliche Erschließung wäre nur in einer Breite von 2,80 m möglich. Die technische Erschließung könnte hergestellt werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 2 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze sind in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Nach einer Erörterung der Erschließungssituation bezüglich einer Sicherung der Erschließung und möglicher Unterschiede zu einem ungeteilten Grundstück, fasst der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen, wenn die gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig beschlossen

### **1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines zweiten baulichen Rettungsweges an den Mehrzweckraum des TSV Sporthallennebengebäudes im Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 185, Jahnstraße 2 Vorlage: BV/025/2022**

#### **Sachverhalt:**

An das bestehende Nebengebäude der Sporthalle soll eine Rettungsleiter angebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB direkt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Würzburger Straße“. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich 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.

Das Bauvorhaben erzeugt keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Nach einem Rückblick zur Entwicklung des Rettungsweges von einer Rettungstreppe zu Rettungsleiter bei eingeschränkter Personenzahl fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig beschlossen (Das Bauausschussmitglied Bernd Horak hat aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung, Anbau u. Neubau je 1 Doppelgarage, Einbau Lagerfläche, Errichtung Sozialbereich im OG der Lagerhalle, Umplanung Fassaden, Umbau Büro im 2. OG zur Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FINr. 3052/6, Ostring 26  
Vorlage: BV/026/2022**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.03.2022 ausführlich über das Bauvorhaben beraten und die beantragte Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zugelassen sowie von der Festsetzung befreit, dass Aufenthaltsräume und andere sensible Raumnutzungen nur an den von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Nicht befreit wurde von der Festsetzung der maximalen GRZ von 0,7. Der Antragsteller hat daraufhin die Planung überarbeitet und mit einer GRZ von 0,699 erneut eingereicht.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 7:2 beschlossen

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Büros auf den Grundstücken FINrn. 482/3 und 482/4, Am Reißbach 1-3  
Vorlage: BV/028/2022**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat das beantragte Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 18.10.2021 von der maximalen Höhe von Abgrabungen zugunsten der Errichtung einer außenliegenden Zufahrtsrampe befreit und das gemeindliche Einvernehmen erteilt, wenn die beantragte Verkaufsstätte keine für einen „großflächigen Einzelhandel“ typischen, städtebaulich nachteiligen Wirkungen entwickelt.

Bei der Bearbeitung im Landratsamt wurde festgestellt, dass folgende weitere Befreiung erforderlich ist:

Die für die geplante Abgrabung (Rampe ins Untergeschoss) erforderlichen Stützmauern liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen direkt an der Grundstücksgrenze. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. In den Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO Stützmauern zulässig. Die Verwaltung hat daher keine Bedenken, der Befreiung zuzustimmen.

Das Bauausschussmitglied Bernd Horak fragt nach dem vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten. 1. Bürgermeister Roland Schmitt antwortet, dass das Bauamt des Landratsamtes informiert ist. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stützmauern zugelassen.  
Hierfür wird von der Festsetzung der Baugrenzen befreit.

**Abstimmungsergebnis:** 7:1 beschlossen (Das Bauausschussmitglied Thomas Schmitt hat aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

## 2 Vorberatung

### 2.1 Örtliche Bauvorschriften; Kinderspielplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO Vorlage: BV/027/2022

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde kann aufgrund des Art. 81 „Örtliche Bauvorschriften“ der Bayerischen Bauordnung eine Satzung erlassen, in der für verpflichtende Kinderspielplätze bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Folgendes geregelt werden kann:

- Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung
- Regelungen zur Unterhaltung
- Möglichkeit zur Erfüllung der Pflicht (eigenes Grundstück, nahegelegenes Grundstück, Ablöse)

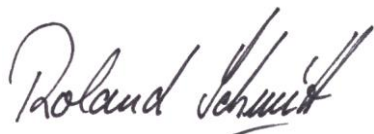
Es können in der Satzung auch nur einzelne der möglichen Punkte geregelt werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich und zielorientiert den gewünschten Regelungsinhalt einer Kinderspielplatzsatzung, ihre Auswirkungen auf die Bürger und ihre Umsetzbarkeit. Als Grundlage für die inhaltlichen Auseinandersetzungen dient eine Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags.

Die Diskussion kann aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nicht abgeschlossen werden und wird in einer der nächsten Sitzungen weitergeführt.

## 3 Sonstiges

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister