

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 07.12.2016

Sitzung am 13.12.2016 - lfd. Nr. 1 - 3

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hones, Zweiter Bürgermeister	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	May	X		
05	Richter	X		
06	Riexinger	X		
07	Schmitt	X		
08	Stolze (Vertreter für Herrn Hoser)	X		
09	Dr. Weikel	X		
10	Zwittlinger-Fritz		X	
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
insgesamt		9	1	

Beschlussfähig: ja

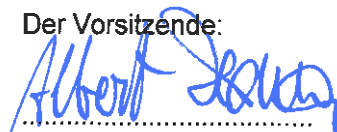
Gäste: -/-

lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 14.12.2016

Der Vorsitzende:


.....
Albert Hones
Zweiter Bürgermeister

Der Schriftführer:


.....
Frank Eichner

Sitzungsablauf:

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:17 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Albert Hones stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

Beratung und Beschlussfassung

2.1 **Antrag auf Bauvorbescheid mit Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben:**

Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zur zweiten Wohneinheit, Zinngießergasse 15, Flst.Nr. 113

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im bestehenden Wohnhaus soll durch Umbaumaßnahmen sowie Ausbau des Dachgeschosses eine zweite Wohneinheit geschaffen werden. Hierbei ist geplant, den Dachstuhl und die Außenwände zu erneuern. Die Traufhöhe und Dachneigung sollen unverändert bleiben.

Für die Gesamtbebauung auf diesem Grundstück sind mit der zusätzlichen Wohneinheit insgesamt 5 Stellplätze erforderlich.

Nachdem auf dem Grundstück 4 Stellplätze vorhanden sind, ist die Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes notwendig.

Am 18.11.2015 wurde für die Schwester der Antragstellerin der Neubau im südlichen Bereich des Grundstücks genehmigt. Die Schwester würde nun im Zuge des genehmigten Neubaus ihren zweiten Stellplatz hinter den geplanten Stellplatz (siehe Grundriss – ST 4) errichten und dafür den Stellplatz am Haus der Antragstellerin (ST 3) für deren Umbau freigeben.

Nachdem es sich bei der Errichtung des zusätzlichen Stellplatzes hinter dem bestehenden um einen sog. „gefangenen Stellplatz“ handelt, ist hier eine Befreiung von Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben § 2 erforderlich.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen sind die Anforderungen an die „geeignete Beschaffenheit“ nicht gegeben, weil ihre Benutzbarkeit vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängt.

Begründet wird der Antrag damit, dass die Antragstellerin und ihre Schwester ihre Wohneinheiten jeweils alleine bewohnen und sämtliche Wohneinheiten auf dem Grundstück im Familienbesitz sind.

Beschluss 1:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zur zweiten Wohneinheit das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Beschluss 2:

Der Abweichung von § 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben für die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem südlichen Teil des Grundstücks hinter einem bestehenden wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.2

Antrag auf Baugenehmigung:

Errichtung einer Einfriedung, Finsinger Straße 83, Flst.Nr. 1224

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Für den geplanten Geh- und Radweg an der Finsinger Straße (EBE 18) ist u. a. der Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1224 (Finsinger Straße 83) durch den Straßenbau- lastträger erforderlich.

Durch die Verschiebung der Grundstücksgrenze müsste der bestehende Zaun versetzt bzw. erneuert werden.

Auf Grund der nach Aussage des Antragstellers zu erwartenden höheren Belastung (Verkehrslärm und Schmutz) soll anstatt des noch bestehenden Holzlatenzauns ein 1,8 m hoher geschlossener Holzzaun direkt an der zukünftigen neuen Grundstücksgrenze in einer Länge von 47,195 m errichtet werden. Dieser soll gleichzeitig als Sichtschutz zur Straße hin dienen. Eine Veränderung der Zufahrtssituation ist ebenfalls vorgesehen.

Gemäß Art. 57 Abs. 7 a Bayerische Bauordnung sind „*Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich*“ verfahrensfrei.

Nachdem sich das Grundstück im Außenbereich befindet, ist hierfür ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

In einem am 11.11.2016 mit Vertretern des Landratsamtes (Bauaufsichtsbehörde) geführten Gespräch wurde u. a. der optisch massiv wirkende Eindruck einer blickdichten Einfriedung auf der straßenseitig gesamten Länge des Grundstücks thematisiert. Ein solcher könnte durch eine beidseitig abschnittsweise Eingrünung des Zauns gemildert werden.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Flst.Nr. 1224 das gemeindliche Einvernehmen. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob eine teilweise Begrünung des geplanten Zauns mit einheimischen Pflanzen auf dem Grundstück des Antragstellers auf der Nordseite des Zauns

beauftragt werden kann, um den massiven Eindruck einer durchgehend blickdichten Einfriedung abzumildern.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	8
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

2.3 **Antrag auf Bauvorbescheid:**

Abriß und Wiedererrichtung eines Einfamilienhauses, Finsinger Straße 83, Flst.Nr. 1224

Sachvortrag:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1224 (Finsinger Straße 83) liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor. Der Grundstückseigentümer, der das Bestandsgebäude selbst bewohnt, möchte das Wohnhaus abbrechen und durch einen Neubau an etwa derselben Stelle auf dem Grundstück ersetzen.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Somit ist zu prüfen, ob es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist

„die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; ...“

Die Fragestellung zum Bauvorbescheid bezieht sich auf den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzbaus in Lage, Form und Größe wie zeichnerisch dargestellt.

Der Antragsteller begründet die geplante Errichtung des Ersatzneubaus mit den stark sanierungsbedürftigen Sanitär- und Elektroanlagen im Bestandsgebäude. Außerdem entspricht das Gebäude nach seinen Angaben nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Zudem bestehe aktuell keine Möglichkeit für die Einrichtung eines Kinderzimmers und eines Heimarbeitsplatzes. Im Moment sind lt. Antragsteller nur zwei Wohnräume vorhanden.

Eine Instandsetzung und Sanierung des Hauses ist nach Aussage des Grundstückseigentümers auf Grund der großen Mängel und Missstände wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht zumutbar.

Vom Bauherrn wird im Zuge des Antrags auf Vorbescheid Bildmaterial vorgelegt, in welchem die o. a. baulichen Mängel dokumentiert werden.

Nach Angaben des Bauherrn soll der Ersatzneubau in etwa an gleicher Stelle errichtet und weiterhin von ihm mit seiner Familie bewohnt werden.

Die Grundfläche des Neubaus soll nahezu mit der des bestehenden Wohnhauses übereinstimmen. Trotz eines 2. Geschosses, würde der Giebel nur 1,33 m über dem des jetzigen Gebäudes liegen. Die Größe der Garagen würde den heutigen Anforderungen an

einen zweiten Pkw entsprechen. Außerdem würde der Bauherr, seiner Aussage nach, für sein großes Grundstück einen Rasenmäher-Traktor benötigen, der ebenfalls untergestellt werden müsste.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Finsinger Straße 83, Fl.Nr. 1224 vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für den Abriss und die Wiedererrichtung eines Einfamilienhauses wird das Einvernehmen nach BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung bestätigt wird.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.4

Antrag auf Bauvorbescheid;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Paul-Keller-Weg 7, Flst.Nr. 1132/14

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Feichten I“ in der Fassung seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1962.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1132/14 soll das bestehende Wohnhaus abgebrochen und durch den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ersetzt werden.

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben nachgewiesen.

Die Nachbarbeteiligung wurde vom Antragsteller durchgeführt. Es liegen jedoch nicht alle Unterschriften vor. Ein nachbarlicher Einwand wurde nicht eingereicht.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegt folgende Fragestellung vor:

Frage 1:

„Ist das geplante Gebäude mit der dargestellten Grundfläche bauplanungsrechtlich zulässig, fügt es sich also in die Eigenart der näheren Umgebung ein?“

Das Grundstück hat eine Größe von 1.145 m². Das Einfamilienhaus ist mit einer Größe von ca. 13,60 m x 11,0 m bzw. im Obergeschoss 16,52 m x 11,0 m geplant. Im o. g. Bebauungsplan sind weder GRZ noch GFZ festgesetzt.

Beschluss zu Frage 1:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Gebäude mit der dargestellten Grundfläche das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Frage 2:

„Ist das geplante Flachdach möglich, der einfach Bebauungsplan sieht als Dachform Satteldach vor?“

Lt. Bebauungsplan „Feichten 1, Antrag auf Änderung der Baustaffel und Baulinien“ sind in dem Bereich des genannten Grundstücks Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 23 Grad festgesetzt.

Beschluss zu Frage 2:

Einer Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans bzgl. der Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Frage 3:

„Es ist die Errichtung einer Doppelgarage an der Ostgrenze des Grundstücks geplant, mit daneben liegendem Zugang zum Haus. Durch die geplante Anordnung der Garage und des Hauszugangs verschiebt sich das geplante Wohnhaus nach Westen. Dadurch wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie im Westen durch den erdgeschossigen Anbau um bis zu 3,125 m überschritten. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Städtebaulich ist kein Grund ersichtlich, wieso im Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 eine Baulinie festgesetzt wurde. Die Überschreitung ist auch unter Würdigung der Nachbarinteressen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

Ist die Überschreitung der Baulinie im genannten Umfang möglich?“

Der im Bebauungsplan dargestellte Grundstücksverlauf im Westen stimmt mit der Realität nicht überein. Hier ist noch eine alte Bahnlinie mit Verlauf durch das heutige Grundstück dargestellt. Die westliche Baulinie orientiert sich an dem damals kleineren Grundstück.

Beschluss zu Frage 3:

Der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie im Westen um bis zu 3,125 m wird aus den o. g. Gründen zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Frage 4:

„Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Abstand von 20,0 m eine Baugrenze festgesetzt. Im Süden des geplanten Gebäudes ist ein überdachter Balkon geplant. Durch diesen Balkon mit seiner Überdachung wird die südliche Baugrenze um bis zu 2,30 m überschritten. Die im Bebauungsplan vorgesehene große Vorgartenzone bleibt weitgehend erhalten.“

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Überschreitung ist auch unter Würdigung der Nachbarinteressen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ist die Überschreitung der Baugrenze im genannten Umfang möglich?"

Beschluss zu Frage 4:

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überschreitung der Baugrenze im Süden um bis zu 2,30 m wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.5 **Antrag auf Baugenehmigung:**

Umbau und Nutzungsänderung einer Gaststätte in 2 Wohnungen im UG, Bahnhofstraße 17, Flst.Nr. 304

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr beantragt die bestehende Gaststätte im Untergeschoß des Gebäudes Bahnhofstraße 17 umzubauen und in zwei Wohneinheiten umzuwandeln.

Durch die Umbaumaßnahmen sollen eine 3-Zimmer-Wohnung mit 86,34 m² und ein Appartement mit 35,06 m² Wohnfläche entstehen.

Entlang des Grundstücks verläuft die Grenze des vom Landratsamt Ebersberg festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Auf die Gefahr von Hochwasser für die geplante Wohnnutzung im Untergeschoss sollte die Bauaufsicht hingewiesen werden.

Für die Wohnungen sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß Baugenehmigungsbescheid vom 24.10.1991 sind für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses unter Ziff. 32. „*mindestens 13 Kfz-Stellplätze zu erstellen, die ausschließlich für die geplanten Wohnungen genutzt werden dürfen. Diese Stellplätze dürfen keinesfalls als Besucherstellplätze für das Bistro im Kellergeschoß genutzt werden.*“

Unter Ziff. 33. Ist geregelt: „*Von den für das Bistro im Kellergeschoß und den Laden im Erdgeschoß erforderlichen Stellplätze können 4 Stellplätze auf dem Grundstück Flst.Nr. 316 und ein Stellplatz auf dem Grundstück Trappentreustr. 11 durch langfristigen Miet- bzw. Pachtvertrag nachgewiesen werden. Davon kann ein Stellplatz in Wechselwirkung von Laden und Bistro genutzt werden.*“

Für die vier Stellplätze auf Flst.Nr. 316 wird eine Nutzung in Wechselwirkung mit der Raiffeisenbank Anzing zugelassen. Das Bistro darf daher erst geöffnet werden, wenn sowohl der Laden im Erdgeschoß als auch die Raiffeisenbank Markt Schwaben geschlossen haben.“

Nachdem durch die Nutzungsänderung der Gaststätte in Wohnungen diese genannte Wechselwirkung entfällt, ist hier die Stellplatzfrage nicht geklärt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt der Nutzungsänderung Umbau und Nutzungsänderung einer Gaststätte in 2 Wohnungen im UG das gemeindliche Einvernehmen **nicht**.

Bei Vorlage eines Gesamt-Stellplatznachweises für das Wohn- und Geschäftshaus mit seinen Nutzungseinheiten inkl. der geplanten Wohnnutzungen im Untergeschoss, der der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben entspricht, wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt.

Die Bauaufsichtsbehörde wird gebeten zu prüfen, ob auf Grund der Gefahr, die für die Nutzung der Wohnungen im Untergeschoss durch Hochwasser entstehen kann, besondere Auflagen in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen sind.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.6

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Marktplatz 10 und 12, Flst.Nrn. 134 und 135

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei aneinander gebaute Gebäude und Nebengebäude, in denen sich Ladengeschäfte und Wohnungen befinden. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage ersetzt werden.

Der Architekt hat die Umgebungsbebauung untersucht und entsprechend bei der Planung einer Ersatzbebauung berücksichtigt.

Um der Umgebungsbebauung gerecht zu werden, wurde nach Aussage des Architekten die Zweiteilung der Fassade der Nachbargebäude aufgenommen und die dem Marktplatz zugewandte Fassade des geplanten Neubaus räumlich als zwei wahrnehmbare Gebäudekörper, die durch einen Zwischenbau verbunden werden, gestaltet.

Die gegebene Giebelständigkeit sowie die Firsthöhen und Dachneigungen sollen dem westlichen Nachbargebäude Marktplatz 8 angepasst werden.

Die Fassade des beantragten Neubaus ist als sog. „Lochfassade“ geplant, die gemäß den Erläuterungen des Architekten als eine in die Moderne übersetzte Wiederholung der am Marktplatz vorhandenen Fensterformate wahrgenommen werden soll.

Durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus entstehen acht Wohneinheiten und Räumlichkeiten für ein Ladengeschäft. Erste Entwurfsüberlegungen für das Vorhaben enthielten neun Wohnungen und ein Ladengeschäft. Das Vorhaben ist in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Bauamt entwickelt worden. Hierbei ist dem Antragsteller u. a. die Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten aufgrund der für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze empfohlen worden.

Die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 134 und 135 haben insgesamt eine Grundstücksgröße von 369 m². Das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und sechs Garagen im Erdgeschoss ist mit einer Gesamtgröße von 20,99 m X 16,24 m geplant. Die Geschoßfläche des geplanten Neubaus wurde mit 883,80 m² angegeben. Daraus errechnet sich eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,39. Die Grundfläche wurde mit 290,4 m² und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,78 angegeben.

Nachdem sich das Gebäude im historischen Teil der Ortsmitte von Markt Schwaben befindet, wird nach Aussage des Architekten, um eine Einfügung in den Gesamtkontext des Marktplatzes zu erreichen, mit einem „Referenzgebiet“ gearbeitet. Dieses „Referenzgebiet“ entspräche einem Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 17 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ liegt die Obergrenze in Kerngebieten bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 3,0.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für die acht Wohnungen und das Ladengeschäft insgesamt 13 Stellplätze.

In der Tiefgarage des geplanten Neubaus können sechs PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Im Erdgeschoss werden sechs Stellplätze in drei separaten Garagen errichtet.

Für die Rampenneigung der Tiefgarage mit 20 % wird die Beschränkung auf 15 % überschritten. Hier ist eine Befreiung von § 3 Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlich.

Nachdem es sich bei drei der im Erdgeschoss geplanten Garagen um sogenannte gefangene Stellplätze handelt, ist hierfür eine Befreiung von Art. 47 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von der in § 2 Stellplatzsatzung des Marktes enthaltenen Regelung erforderlich.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen sind die Anforderungen an die „geeignete Beschaffenheit“ nicht gegeben, weil ihre Benutzbarkeit vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängt.

Aus diesem Grund sollen die im Plan als Garage 1 dargestellten zwei Stellplätze dem Ladengeschäft und die anderen zwei Garagen mit je zwei Stellplätzen jeweils einer der größeren zwei Wohneinheiten zugeordnet werden. Gewährleistet ist laut Aussage des Antragstellers, dass jede Nutzungs-/Wohneinheit über mindestens einen direkt anfahrbaren Stellplatz verfügen wird.

Der zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche erforderliche Abstand von 3 m kann lt. Planung nicht eingehalten werden. Hier ist eine Befreiung von § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlich. Begründet wird dies damit, dass die Praxis zeigt, dass durch die momentan auf dem Grundstück vorhandene Garage, die bereits unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzt, es im Pfarrer-Kressierer-Weg zu keinen Verkehrseinschränkungen und Gefährdungen kommt.

Der jetzige Eigentümer des Bestandsgebäudes Marktplatz 12 gibt an, dass ihm bei einer früheren Grundstücksabtretung von 69 m² am nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 134 an den Markt zugesichert worden sei, dass die zu diesem Zeitpunkt bestehenden sechs Stellplätze Bestand des Gebäudes am Marktplatz 12 bleiben würden.

Hier wurde dem Bauantrag eine schriftliche Erklärung des Eigentümers mit Datum vom 23.08.2016 beigelegt; eine schriftliche Vereinbarung mit dem Markt hierzu liegt jedoch nicht vor.

Für die Bestandsgebäude Marktplatz 10 und 12 wären nach heutiger Stellplatzsatzung zehn Stellplätze erforderlich. Bei den vorhandenen Stellplätzen in diesem Bereich am Marktplatz handelt es sich allerdings ausschließlich um öffentliche Parkplätze.

Um die Stellplatzpflicht für das neue Bauvorhaben zu erfüllen ist die Errichtung eines Stellplatzes als Längsparker am Pfarrer-Kressierer-Weg geplant. Für die Umsetzung wird seitens des Antragstellers ein Grundstückstausch angeboten, über den voraussichtlich im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beraten wird.

Die Nachbarunterschriften werden laut Aussage des Antragstellers bis zur Sitzung nachgereicht.

Anhand der eingereichten Bauvorlagen wird das geplante Vorhaben vorgestellt und erläutert.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Marktplatz 10 – 12 vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Garagen wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Regelungen der Bayerischen Bauordnung, der Garagen- und Stellplatzverordnung und der Stellplatzsatzung des Marktes:

1. Zugestimmt wird abweichend von § 3 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung einer Rampenneigung für die Tiefgaragenzufahrt mit 20 % Neigung.
2. Zugestimmt wird abweichend von § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung dem Verzicht auf eine mindestens 3 m lange Zu- und Abfahrt zwischen den geplanten (oberirdischen) Garagen und dem Pfarrer-Kressierer-Weg.
3. Zugestimmt wird der Errichtung von maximal drei Garagenstellplätzen, die keine eigene Zu- und Abfahrt erhalten und jeweils über die davorliegenden Garagenstellplätze anzufahren sind.
4. Zugestimmt wird der Errichtung von zwei nichtüberdachten Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/5 (Pfarrer-Kressierer-Weg) unmittelbar an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 134 und 146/5 mit der Maßgabe, dass die Verfügbarkeit der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 146/5 vor dem Bezug des geplanten Neubaus privatrechtlich gesichert ist.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.7 **Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen:**

Neubau einer Energiezentrale mit Verwaltung, Am Erlberg, Flst.Nrn. 973/9 + 973/33

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Kommunalunternehmen Markt Schwaben KUMS AöR beabsichtigt auf einer Teilfläche der beiden Grundstücke Flst.Nrn. 973/9 + 973/33 den Neubau einer Energiezentrale mit

Verwaltungsgebäude.

Im Untergeschoß des Verwaltungsgebäudes ist die Unterbringung der gesamten Technik und im Erdgeschoß Büro-, Besprechungs- und Sanitärräume vorgesehen.

Hinter dem Gebäude sind 4 Kamine mit einer Höhe von jeweils 15 m und 3 Pufferspeicher mit einer Höhe von jeweils 11 m geplant.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiungen vom o. g. Bebauungsplan erforderlich und beantragt:

1. Befreiung von der Art der Nutzung „BQ“ als Bau- und Wertstoffhof (A 2.1)

Begründung des Architekten / Bauherrn:

Festgesetzt ist Gemeinbedarf Bauhof / Wertstoffhof.

Bei der Energiezentrale handelt es sich um einen kommunalen Träger. Der Nutzungszweck ist im weiteren Sinne Gemeinbedarf, lediglich die Nutzungsart ist abweichend. Negative Auswirkungen auf die Eigenart der näheren Umgebung werden damit nicht ausgelöst.

Die erforderliche Befreiung von der Nutzungsart wird hiermit beantragt.

2. Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe „BQ 1“ von max. 6,0 m (A 5.3)

Begründung des Architekten / Bauherrn:

Der Funktionalität des technischen Bauwerks Energiezentrale geschuldet ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen, insbesondere der Bauteile Kamine und Pufferspeicher betreffend. Diese sind in das „Ensemble“ Energiezentrale integriert und entfalten auf Grund ihrer nutzungsstrukturellen Eigenart keinen beispielgebenden Bezugsfall (kein Präzedenzfall). Beeinträchtigungen der Besonnung, Belüftung und Belichtung sowie durch Beschattung schutzwürdiger Aufenthaltsräume in näherer Umgebung werden nicht erzeugt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 70 m östlich des Plangebiets und ist durch die „Retentionsflächen Bachleiten“ sowie durch den Großbaumbestand entlang der Straße An der Bachleiten abgeschirmt.

Die Höhenentwicklung scheint in Bezug auf das angrenzende Bauquartier Feuerwehr mit Schlauchturm (Höhe 22 m) als untergeordnet (Höhe des geplanten Gebäudes 9,66 m, Kamine 15 m, Pufferspeicher 11 m). In Bezug auf die städtebauliche Umgebung ist die zu beantragende Befreiung lt. Antragsteller vertretbar. Die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung würden mit der beantragten Befreiung nach Ansicht des Bauherrn nicht berührt werden. Eine Darstellung der Höhenentwicklung liegt diesem Bauantrag vor.

Beantragt wird für die Baumaßnahme eine Befreiung der festgesetzten Wandhöhe bis 6 m.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ ist vorgesehen. Die geplante Energiezentrale mit Verwaltung soll in diese Planung entsprechend mit aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben Neubau einer Energiezentrale mit Verwaltung, Am Erlberg, Flst.Nrn. 973/9 + 973/33, das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Antrag auf Befreiungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ wird zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Ferner würden die Befreiungen dem Planungsziel der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechen.

Die Bauaufsichtsbehörde wird gebeten, im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen, ob die Vorlage eines Schallschutzgutachtens erforderlich ist.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.8

Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen;

Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen, Carl-Orff-Weg 9 + 11,
Flst.Nrn. 367/77 + 367/78

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Carl-Orff-Weg 9 - 11 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“. Z. Z. läuft ein Verfahren zur Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans.

Für den Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen (ohne Wintergarten/Vorbau) auf den o. g. Grundstücken liegt bereits die Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 der Bayerischen Bauordnung vor.

Der Antragsteller reicht nun einen Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ (Fassung 09.04.2013) ein.

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Vorbau. Dieser ist pro Doppelhaushälfte mit einer Länge von 3,0 m und einer Tiefe von 1,50 m über zwei Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) ohne thermische Trennung zum Gebäude geplant.

Durch das Bauvorhaben mit den geplanten Vorbauten werden folgende Befreiungen erforderlich und auch beantragt:

1. Befreiung von der Festsetzung A 3.3: Angabe der höchstzulässigen Geschossfläche für zwei Vollgeschosse je Wohngebäude

Überschreitung der Geschossfläche um 9 m² je Hauseinheit.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Geschossfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 15.11.2016) sieht keine Festsetzung zur Geschossfläche mehr vor. Geregelt werden nur die Grundflächen, Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß Ziffer 3.5 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans sind Wintergärten als

Anbau an das Hauptgebäude zulässig, ihre Grundfläche ist auf 4,5 m² begrenzt. Zweigeschossige Wintergärten sind ebenfalls zulässig. Somit errechnet sich bei zweigeschossigen Wintergärten die Geschossfläche mit 9 m² je Doppelhaushälfte.

2. Befreiung von der Festsetzung A 3.4: Angabe der höchstzulässigen Grundfläche je Wohngebäude:

Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 4,5 m² je Hauseinheit.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die höchstzulässige Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Unter Ziffer 3.5 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans sind Wintergärten als Anbau an das Hauptgebäude zulässig, ihre Grundfläche ist auf 4,5 m² begrenzt.

3. Befreiung von der Festsetzung A 3.6:
Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um insgesamt 120 % überschritten werden.

Überschreitung der Grundfläche um 4,0 m² je Hauseinheit
(141,54 m² - 137,5 m² = 4,04 m²)

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Unter Ziffer 3.1.6.1 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans ist die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 60 vom Hundert begrenzt.

Nach Angaben des Architekten werden je Doppelhaushälfte folgende maximal zulässigen Überschreitungen gemäß der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanänderung errechnet:

GR um 10 %:

- Müllhäuschen, Einfriedungen der Müllhäuschen, Geräte und Gewächshäuser jeweils mit 8,40 m² - zulässig bis zu 9,00 m².

GR um 60 %:

- Garagen, Stellplätze mit den Zufahrten jeweils mit 48,75 m² - zulässig bis 54,00 m²

4. Befreiung von der Festsetzung 3.7:
Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen wie Wintergärten, Loggien, Balkone, Vordächer und Terrassen um insgesamt bis zu 20 % überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundfläche durch einen Vorbau über zwei Geschosse ohne

thermische Trennung zum Gebäude, Vordach und Terrasse um 9,5 m²
(84,5 m² - 75 m² = 9,5 m²)

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

5. Befreiung von der Festsetzungen A 4.3.2:

Untergeordnete Bauteile nach BauNVO und Wintergärten sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschritten wird.

Die Baugrenze wird mit einem Vorbau von 3,0 m Breite und 1,50 m zur Baugrenze überschritten.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Gemäß Ziffer 3.1.6.2 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen, Carl-Orff-Weg 9 + 11, das gemeindliche Einvernehmen.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ wird zugestimmt, nachdem die beantragten Befreiungen dem Planungsziel der im Bauleitplanverfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechen:

1. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 9 m² pro Doppelhaushälfte über Erd- und Obergeschoss
2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 4,5 m² pro Doppelhaushälfte für die über zwei Geschosse als Anbau geplanten Wintergärten
3. und 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Grundstücke Fl.Nr. 367/77 und 367/78 jeweils bis auf maximal 147 m². Enthalten sind hierin die Grundflächen für die Haupt- und Nebenanlagen.
5. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze um 1,5 x 3,0 m pro Doppelhaushälfte.

Abstimmung:

Anwesend: 9
Für den Beschlussvorschlag: 9
Gegen den Beschlussvorschlag: 0

2.9

Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen:

Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen, Carl-Orff-Weg 1 + 3,
Flst.Nrn. 367/81, /82, /83

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Carl-Orff-Weg 1 + 3 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“. Zur Zeit läuft ein Verfahren zur Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans.

Für den Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgarage (ohne Wintergarten / Vorbau) auf den o. g. Grundstücken liegt bereits die Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vor.

Der Antragsteller reicht nun einen Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ (Fassung 09.04.2013) ein.

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Vorbau. Dieser ist pro Doppelhaushälfte mit einer Länge von 3,0 m und einer Tiefe von 1,50 m über zwei Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) ohne thermische Trennung zum Gebäude geplant.

Durch das Bauvorhaben mit den geplanten Vorbauten werden folgende Befreiungen erforderlich und auch beantragt:

1. Befreiung von der Festsetzung A 3.3:

Angabe der höchstzulässigen Geschossfläche für zwei Vollgeschosse je Wohngebäude

Überschreitung der Geschossfläche um 9 m² je Hauseinheit.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Geschossfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 15.11.2016) sieht keine Festsetzung zur Geschossfläche mehr vor. Geregelt werden nur die Grundflächen, Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß Ziff. 3.5 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans sind Wintergärten als Anbau an das Hauptgebäude zulässig, ihre Grundfläche ist auf 4,5 m² begrenzt. Zweigeschossige Wintergärten sind ebenfalls zulässig. Somit errechnet sich bei zweigeschossigen Wintergärten die Geschossfläche mit 9 m² je Doppelhaushälfte.

2. Befreiung von der Festsetzung A 3.4:

Angabe der höchstzulässigen Grundfläche je Wohngebäude:

Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 4,5 m² je Hauseinheit.

Erläuterung:

Unter 3.5 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans sind Wintergärten als Anbau an das Hauptgebäude zulässig, ihre Grundfläche ist auf 4,5 m² begrenzt.

3. Befreiung von der Festsetzung A 3.5: zulässige Grundflächenzahl 0,30:

Überschreitung der Grundflächenzahl beim Haus 3 um 0,02.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die höchstzulässige Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ist in dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Geregelt werden nur die Grundflächen, Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse. Siehe hierzu die Erläuterung zu Pkt. 4 – Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche der künftigen Bebauungsplanänderung.

4. Befreiung von der Festsetzung A 3.6: die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um insgesamt 120% überschritten werden.

Überschreitung der Grundfläche um 4,5 m² je Hauseinheit.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Für Haus Nr. 1:

Unter 3.1.7.1 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans ist die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO auf 55 vom Hundert begrenzt.

Für Haus 3:

Unter 3.1.6.1 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans ist die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO auf 60 vom Hundert begrenzt.

Nach Angaben des Architekten werden je Doppelhaushälfte folgende max. zulässigen Überschreitungen gemäß der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanänderung errechnet:

GR um 10 %:

- Müllhäuschen, Einfriedungen der Müllhäuschen, Geräte und Gewächshäuser jeweils mit 8,40 m² - zulässig bis zu 9,00 m².

GR um 60 %:

- Garagen, Stellplätze mit den Zufahrten jeweils mit 48,75 m² - zulässig bis 54,00 m²

5. Befreiung von der Festsetzung 3.7:

Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen wie Wintergärten, Loggien, Balkone, Vordächer und Terrassen um insgesamt bis zu 20 % überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundfläche durch einen Vorbau über zwei Geschosse ohne thermische Trennung zum Gebäude.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

6. Befreiung von der Festsetzungen A 4.3.2:

Untergeordnete Bauteile nach BauNVO und Wintergärten sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschritten wird.

Die Baugrenze wird mit einem Vorbau von 3,0 m Breite und 1,50 m zur Baugrenze überschritten.

Begründung des Architekten:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren, das die zulässige Überschreitung der Grundfläche neu regelt. Diese Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden berücksichtigt.

Erläuterung:

Unter 3.1.6.2 sowie 3.1.7.2 des Entwurfs der Bebauungsplanänderung ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen, Carl-Orff-Weg 1 + 3, das gemeindliche Einvernehmen.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ wird zugestimmt, nachdem die beantragten Befreiungen dem Planungsziel der im Bauleitplanverfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechen:

1. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 9 m² pro Doppelhaushälfte über Erd- und Obergeschoss

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 4,5 m² pro Doppelhaushälfte für die über zwei Geschosse als Anbau geplanten Wintergärten
3. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) beim Grundstück Fl.Nr. 367/82 (Haus 3) bis auf maximal 0,32
4. und 5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche für das Grundstück Fl.Nr. 367/81 (Haus-Nr. 1) bis auf maximal 129 m² und für Fl.Nr. 367/82 (Haus-Nr. 2) bis auf maximal 133 m². Enthalten sind hierin die Grundflächen für die Haupt- und Nebenanlagen.
6. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze um 1,5 X 3,0 m pro Doppelhaushälfte.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3 Informationen und Anfragen

a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 „Bürgerfeld – Teilgebiet zwischen Enzensbergerstraße, Von-Suttner-Straße und Münterstraße“

Herr Rohwer gibt bekannt, dass der Bebauungsplan, mit dem das Konzept Wohnen auf Zeit umgesetzt werden soll, am 07.12.2016 in Kraft getreten ist und die Baueingabepläne für das Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahren beim Bauamt bereits eingereicht worden sind.

b) Parkplatzsituation vor dem Grundstück der Firma Atron, Am Ziegelstadel

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob die Verwaltung in der Januar-Sitzung über die aktuelle Parkplatzsituation vor dem Grundstück der Fa. Atron berichten kann.