

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.02.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Sitzungsprotokoll

Gremium: Bauausschuss

Sitzung am: Dienstag, 9. Februar 2021

Beginn: 18:00 Uhr - Ende: 21:30 Uhr

Sitzungsort: Grassau, im Heftersaal, Theodor-von-Hötzendorff-Str. 3

Öffentliche Sitzung

Zu Beginn der Sitzung begrüßte der 1. Bürgermeister die Mitglieder des Bauausschusses sowie die Leiterin des Bauamtes Andrea Hausotter und den Mitarbeiter des Bauamtes, Markus Eisenkolb, sowie die Vertreterin der örtlichen Presse und einige Zuhörer. Zur ordnungsgemäß zugestellten Tagesordnung ergaben sich keine Wortmeldungen.

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2020

- 1 Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2020 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 2

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 700/2 der Gemarkung Rottau, an der Kreuzstraße;
Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss**

Nach kurzer Beratung erging folgender:

- 2 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 700/2 der Gemarkung Rottau an der Kreuzstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung gemäß Planentwurf vom 29.01.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer eine Begründung vorzulegen.

Vor Start des Verfahrens sind in die Änderungsplanung folgende Punkte bei den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Das Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,45.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 16° - 26° festzusetzen.
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels; Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach; bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- Für Wohnungsgrößen bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rottau“ und der erlassenen Satzung.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen.

Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 3

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nr. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau (Anwesen Bahnhofstraße 37)
Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses**

Nach Aussprache, in der insbesondere der Umgang mit mehr als 4 Wohneinheiten diskutiert wurde, erging folgender Beschluss:

- 3 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37, gemäß der Änderungsplanung vom 31.01.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist vom Planer eine Begründung vorzulegen.

Vor Start des Verfahrens sind in die Änderungsplanung folgende Punkte bei den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Für Wohnungsgrößen bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der GaStellV.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, wonach durch grundbuchamtliche Sicherung die Eigentümer und Mieter dort ihren Hauptwohnsitz haben bzw. begründen werden. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Für den Fall, dass mehr als 4 Wohneinheiten geschaffen werden, sind die weiteren Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung und einer Regelung für Einheimische zu versehen. Die Auswahl der Wohnungen, für welche die Mietpreisbindung erfolgen soll, ist mit dem Bauherren zu verhandeln.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 4

Bauantrag zum Neubau einer geschlossenen Güllegrube am genehmigten Milchviehstall am Tagbauweg in Rottau auf dem Grundstück Fl. Nr. 327 der Gemarkung Rottau

Ohne weitere Beratung wurde wie folgt beschlossen:

Dem Bauantrag zum Neubau einer geschlossenen Güllegrube am genehmigten Milchviehlaufstall auf Fl. Nr. 327 am Tagbauweg gemäß der Eingabeplanung vom 10.12.2020 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 89/31 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Str. 3

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 5 Dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, der Abweichung von den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung bezüglich der verringerten Dachüberstände wird zugestimmt.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

TOP 6

Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. Nr. 341/1 Gemarkung Grassau, Wöhrstraße 3;

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 6 Dem Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Ausbau des Dachgeschosses, sowie dem Anbau an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 341/1 Gemarkung Grassau an der Wöhrstraße gemäß der Eingabeplanung vom 26.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgenden Maßgaben erteilt, dass
- im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht,
 - die fehlenden Stellplätze nachgewiesen werden und
 - die fehlende Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) vorgelegt wird.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für: 8 Gegen: 1

TOP 7

Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit darüber liegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 1588/3 der Gemarkung Grassau, Reit 4

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 7 Dem Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit darüber liegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 1588/3 der Gemarkung Grassau, Reit 4 wird unter folgenden Maßgaben die Einvernahme nach § 36 BauGB erteilt:
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - Zugunsten des Marktes Grassau ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit vorzulegen, wonach straßenseitig künftig keine Garagentore eingebaut oder andere Abschließmöglichkeiten angebracht werden.
 - Sofern der überdachte Kfz.-Abstellplatz mit Seitenwänden versehen wird, sind die straßenseitigen Seitenwände aus Verkehrssicherheitsgründen in einer Tiefe von mind. 2,0 m mit durchsichtigem Material herzustellen.
 - Sollte für das Vorhaben eine Bodenplatte errichtet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahme auf Kosten des Veranlassers die bestehende Wasserleitung in Absprache mit dem Sachgebiet 50 des Marktes Grassau zu verlegen.

Wegen der fehlenden Baugrenzen sowie der abweichenden Dachform - dem fehlenden Satteldach und den damit fehlenden Dachüberständen - wird der Erteilung einer Befreiung zugestimmt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 6

Gegen 3

TOP 8

Bauantrag zur Neuerrichtung eines alten Stadels zur Lagerung von Futter und Maschinen auf dem Grundstück Fl. Nr. 990 der Gemarkung Rottau im Ortsteil Griesenbach

Nach eingehender Beratung wurde beschlossen:

- 8 Dem Bauantrag zum Neubau eines Stadels zur Lagerung von Futter und Maschinen auf der Fl. Nr. 990 der Gemarkung Rottau gemäß der Eingabeplanung vom 12.10.2020 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Sollte widererwarten eine Privilegierung nach §35 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist der Antrag erneut zu behandeln.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für:9

Gegen: 0

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 9

Bauantrag zum Einbau eines Quergiebels am Anwesen Dorfstraße 1, Grundstück Fl. Nr. 70 der Gemarkung Rottau

Nach kurzer Beratung wurde beschlossen:

- 9 Dem Bauantrag zum Einbau eines Quergiebels am Anwesen Dorfstraße 1, Grundstück Fl. Nr. 70 der Gemarkung Rottau wird gemäß der Eingabeplanung vom 02.02.2021 das Einvernehmen nach § 36 BauGB uneingeschränkt erteilt.

Für den Quergiebeleinbau wird hinsichtlich der zwingend festgesetzten Firstrichtung, der abweichenden Dachneigung, der verringerten Dachüberstände sowie der Unzulässigkeit von Dachaufbauten einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt. Die Dacheindeckung ist nach Art und Farbgebung gleich dem bestehenden Hauptdach auszuführen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 10

Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1657/9 der Gemarkung Grassau, Eichelreuth 1

Nach Beratung, in der u. a. auf die Notwendigkeit einer brandschutztechnischen Abgrenzung zwischen Lager und Wohnung hingewiesen wurde, wurde beschlossen:

- 10 Dem Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1657/9 der Gemarkung Grassau, Eichelreuth 1 wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 11

Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 11 Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 12.01.2021 wird zugestimmt. Aufgrund der Baurechtsüberschreitung (Baugrenzen) ist eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.02.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

13 a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Dieser Beschluss gilt als Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Reifing“, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 12

Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1371/7 am Erlenweg, Gemarkung Grassau

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 12 Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1371/7 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 20.01.2021 wird zugestimmt.

Für einen gleichgelagerten Bauantrag wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Die Kosten der Verlegung der Wasserleitung sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 9

Gegen: 0

TOP 13

Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle, Errichtung von Wohnungen und Arztpraxen auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5

Der Bauausschuss hat über die Fragestellungen ausführlich diskutiert und beraten und anschließend folgenden Beschluss gefasst:

- 13 Der Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle, Errichtung von Wohnungen und Arztpraxen auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5, kann aufgrund der rechtsgültigen Bebauungsplanfestsetzung nicht zugestimmt werden.

Es ist ein Entwurf zur Bebauungsplanänderung mit Abbruch von Teilbereichen sowie Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes oder mit Abbruch der Bestandsgebäude und Neuerrichtung wie Bestand mit maximal 4 Wohneinheiten vorzulegen. Baugrenzen für ein Nebengebäude für Gewerbe oder Arzt sollen nicht eingeplant werden.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 14

Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Der 1. Bürgermeister verwies auf die mit Ladung zugestellte Gegenüberstellung der bisherigen BayBO und der ab 01.02.2021 gültigen Fassung.

Anhand einer Präsentation wurden die Änderungen der BayBO vom 1. Bürgermeister und der Bauamtsleiterin ausführlich erläutert. Im Anschluss daran wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses darum gebeten, dass anhand von einigen Beispielen aus dem Gemeindegebiet die Neuregelung mit der alten Regelung und zusätzlich mit einer eventuellen Abstandsflächentiefe von 0,6 H (mindestens 3 m) gegenübergestellt und die Erläuterung in einer Sondersitzung des Bauausschusses erfolgen soll.

Niederschrift über die Sitzung des **B a u a u s s c h u s s e s**

vom: 09.02.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 15

Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

Hierüber wurde kein Beschluss gefasst.