

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach

Am Mittwoch, 21.09.2016 um 18.30 Uhr
in der Gemeindeganzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 18.30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend: 2. BGM Himmler
GRM Stumptner als Vertreter für GRM Meier
GRM Geyer
GRM Berlacher als Vertreterin für GRM
Kaltenhäuser
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: GRM Meier (beruflich verhindert)
GRM Kaltenhäuser (beruflich verhindert)

unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 02.08.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 02.08.2016 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Es werden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Vollzug des BauGB und der BayBO;

TOP 2.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/10 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 5

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße IV“. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 31.05.2016 als formlose Bauvoranfrage behandelt.

Die Bauherren möchten statt des ursprünglich geplanten und genehmigten Carports eine Doppelgarage und Schuppen mit Flachdach errichten, welche durch ein Dach mit dem Haupthaus verbunden sind. Aufgrund der Größe ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Garagen sind mit Flachdach geplant. Auch soll die Gargenbodenhöhe 17 cm höher als im Bebauungsplan zugelassen angelegt werden, um zu erreichen, dass von der Garage aus nur über eine Stufe ins Haupthaus gelangt werden kann. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt.

Die Bauherren legen nun eine der Voranfrage entsprechende Planung vor.

Es wird angeführt, dass in diesem Baugebiet schon mehrfach Garagen genehmigt wurden, die bezüglich der Dachform nicht der des Haupthauses entsprachen. Zudem ist der im Westen angrenzende Nachbar mit der Planung einverstanden.

Wenn sichergestellt ist, dass das Wasser auf der entstehenden abfallenden Garagenzufahrt richtig abgeleitet wird, bestehen keine Einwände zu der Erhöhung des Garagenbodens.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage und Schuppen mit Flachdach und Gargenbodenerhöhung auf 37 cm Höhenunterscheid zur Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/10 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 5 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dachform der Garage und Höhenunterschied zur Erschließungsstraße wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 106 der Gemarkung Oberreichenbach, Hauptstraße 1

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

In dem bereits bestehenden Wohngebäude soll ein Teil des Kellers zu einer Wohnung umgebaut werden.

Für die dann vier Wohnungen in dem Haus werden auf dem Grundstück acht Stellplätze ausgewiesen. Wenn für ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt ist, bestehen keine Einwände gegen die Nutzungsänderung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 106 der Gemarkung Oberreichenbach, Hauptstraße 1 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 318 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die auf dem Grundstück befindliche Bebauung soll abgerissen werden. Anstatt dessen möchte der Bauherr eine Carportanlage mit insgesamt fünf überdachten Stellplätzen errichten. Da die Anlage 50 m² überschreitet ist eine Baugenehmigung erforderlich. Eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück wurde vorgelegt. Die Ausfahrt soll auf die Hauptstraße hin erfolgen.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass der Abriss der Altbebauung und der Neubau der Carports sich positiv auf das Ortsbild und die Übersichtlichkeit der Kreuzung auswirkt. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 318 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 2.4

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.05.2016 behandelt.

Die Gemeinde erteilte ihr Einvernehmen zu Befreiungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es war geplant ein Naturstamm-Blockhaus zu errichten und die Firstrichtung zu drehen.

Zu diesen Befreiungen teilte das Landratsamt mit, dass diese nicht genehmigungsfähig seien, da das geplante Wohnhaus am Ortsrand einen Fremdkörper in der ansonsten annähernd einheitlichen Baulandschaft darstellen würde und daher die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden.

Die Bauherren haben nun eine neue Tektur eingereicht, die nach Aussage des Landratsamtes nun genehmigungsfähig ist.

Die Firstrichtung wurde im vorderen, zur Straße hingewandten Teil, gedreht, so dass dies im Einklang mit dem Bebauungsplan steht. Der nun im Süden geplante Standgiebel ist, wie im Bebauungsplan erlaubt, 5,50 m breit, überschreitet aber 1/3 der Traufhöhe, so dass diesbezüglich eine Befreiung notwendig ist.

Das Gebäude soll nun im oberen Bereich verputzt werden. Dennoch ist hierzu eine Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig, da hiernach Wände vollständig zu verputzen sind. Der Kniestock bleibt weiterhin erhöht. Eine Befreiung zur Baugrenze wegen des Nebengebäudes ist zudem notwendig.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände gegen die Planung, die sich nun enger an den Bebauungsplan hält.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Breite des Zwerchgiebels, Höhe des Kniestocks und der Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 3

Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 69/5 der Gemarkung Oberreichenbach mit Kanal für Oberflächenwasser, Hauptstr. 23

Der Antragsteller hätte gern den Kanalanschluss für Oberflächenwasser für das Grundstück Fl.-Nr. 69/5 der Gemarkung Oberreichenbach erstellt.

Ein Schmutzwasserkanal besteht. Das Oberflächenwasser bzgl. des Grundstückes wird derzeit in den Eichenbach eingeleitet.

Der Antragsteller fragt an, ob im Zuge der Erneuerung der Kreisstraße der Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden könnte. BGM Hacker erklärt, dass ein solcher Anschluss möglich ist, jedoch durch die Inlinerausführung des Kanals aufwendig sei und dementsprechend teuer.

Im Gremium geht die Meinung dahin, dass wenn es möglich ist, ihm diese Möglichkeit gegeben werden soll, zumal der Antragsteller in seinem Schreiben erklärte, anfallende Kosten zu übernehmen. Der Anschluss muss von einer Fachfirma durchgeführt werden.

Es ist noch zu klären, ob, wenn diese Entwässerungsmöglichkeit besteht, diese aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges genutzt werden muss. Eine Entwässerung in den Graben wäre dann nicht mehr möglich.

Beschluss:

Dem Eigentümer des Grundstückes Nr. 69/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Hauptstraße 23 soll die Möglichkeit gegeben werden, das Grundstück an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen, unter der Maßgabe, dass eine Fachfirma diese Maßnahme durchführt, der Antragsteller die Kosten hierfür übernimmt und sich dessen bewusst ist, dass dann auch eventuell in diesen Kanal entwässert werden muss.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- 2. BGM Himmler nimmt die in letzter Zeit vorgenommenen „Straßenöffnungen“ zum Anlass darauf hinzuweisen, dass solche grundsätzlich antragspflichtig sind und genehmigt werden müssen. Zudem sollten die Arbeiten von einer Fachfirma vorgenommen werden und/oder von der Gemeinde überwacht werden. Er möchte dies klargestellt haben, um eine Gleichbehandlung aller etwaigen Vorhaben zu erreichen.
- GRM Geyer fragt an, ob die Bauarbeiten an der Ortsdurchfahrt im Plan liegen. BGM Hacker teilt mit, dass die Arbeiten sich insgesamt verzögert haben. Die Kanalarbeiten seien abgeschlossen. Ursprünglich sollten mit Aushubmaterial Feldwege ausgebessert werden. Dies ist nun nicht möglich, da das Material verunreinigt ist und das Wasserwirtschaftsamt keine Zusage zum Einbau gegeben hat.
- Es wird gefragt, ob das Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt wurde. BGM Hacker erklärt, dass es nun fertiggestellt werden kann und nurmehr Kleinigkeiten fehlen.
- GRM Reiß möchte wissen, ob für das neue Baugebiet ein neues Regenrückhaltebecken notwendig sei. BGM Hacker antwortet darauf, dass dies noch nicht feststeht und sich dies in der weiteren Planung des Baugebietes ergebe.
- Es wird angeregt zu überprüfen, welche Grundstücke in der Hauptstraße angeschlossen sind, um im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt eventuell fehlende Anschlüsse zu setzen.

Ruppert
Schriftführerin

Hacker
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender