

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach

Am Montag, 14.11.2016 um 18.15 Uhr
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 18.15 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: GRM Meier
GRM Hellmann als Vertreter für 2. BGM
Himmler
GRM Geyer
GRM Kaltenhäuser
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: 2. BGM Himmler (erkrankt)

unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 21.09.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 21.09.2016 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 Vorbescheid;

Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße

Das Grundstück liegt im Bereich es qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“. Die Bauherren möchten auf dem Grundstück zwei Doppelhaushälften errichten. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, müssten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Statt des zulässigen Einzelhauses sollen Doppelhaushälften errichtet werden. Durch die Bebauung werden trotz der Verdichtung der Bebauung die Abstandsflächen eingehalten.

Der Kniestock soll auf 1,75 m angehoben werden, um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erreichen. Das Überschreiten der Traufhöhe ist durch die Erhöhung des Kniestockes bedingt. Solche Befreiungen wurden in jüngster Zeit bereits erteilt.

Die Dachneigung wird auf 44° statt der laut Bebauungsplan zulässigen Höchstgrenze von 42° erhöht. Durch die Garage an der westlichen Seite wird die Baugrenze überschritten, so dass auch diesbezüglich eine Befreiung erteilt werden müsste.

Aus dem Gremium kommen Bedenken, dass durch die fast vollständige Ausnutzung des Grundstücks und der aus dem erhöhten Kniestock resultierende Höhe Nachteile für die Nachbarbebauung in Bezug auf Beschattung und Lichteinfall zu erwarten sein könnte.

Die überwiegende Meinung im Ausschuss geht jedoch dahin, dass dies keinen Hinderungsgrund darstellt, zumal wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

Es müsse allerdings die Erschließung des entstehenden zweiten Hauses sichergestellt werden, insbesondere soll je Haus ein Revisionsschacht erstellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße wird unter der Maßgabe erteilt, dass auf dem Grundstück pro Haus ein Revisionsschacht erstellt werden muss.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1 Stimmen

TOP 2.2

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/16 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 1

Der Bauherr möchte an der südlichen Grundstücksgrenze seines Anwesens einen Einzelcarport errichten. Dieser soll über die bereits bestehende Einfahrt vor den Doppelgaragen angefahren werden.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines solchen Carports gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eckenberger Straße I“. Danach liegt der Carport außerhalb der Baugrenzen.

Direkt angrenzende Nachbarn sind nicht betroffen.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass dies ein sinnvoller Standort für den Carport ist und jede zusätzliche Parkmöglichkeit auf den Grundstücken grundsätzlich begrüßt wird.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/16 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

GRM Meier enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und der Stimme.

TOP 2.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88 der Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 33

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

Das Bauvorhaben hält sich weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es überschreitet geringfügig die Baugrenzen.

Die zulässige Höhe der Gauben wird um 0,10 m überschritten (1,50 m statt 1,40 m), um eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses zu gewährleisten.

Der Bauausschuss steht den notwendigen Befreiungen positiv gegenüber, da die Überschreitung der Baugrenzen auch wegen der Größe des Grundstückes kaum ins Gewicht fällt und die Gauben nur minimal die erlaubte Größe überschreiten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88 der Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 33 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und der Höhe der Gauben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen formlosen Antrag auf Änderung der geplanten Dachform der Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/25 der Gemarkung Oberreichenbach, Christoph-Ellrodt-Str. 11 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Bauantrag unter Tagesordnungspunkt 2.4 aufgenommen

TOP 2.4

Formlose Bauvoranfrage;

Änderung der geplanten Dachform der Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/25, Gemarkung Oberreichenbach, Christoph-Ellrodt-Str. 11

Das Grundstück liegt im Bereich es qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße 4“. Ursprünglich war ein Garagendach geplant, welches sich der Form des Daches des Haupthauses anpasst. Der Bauherr möchte nun abweichend die Garage mit Flachdach ausführen und mit dem Haupthaus verbinden. Er bräuchte hierfür eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes. Er fragt an, ob er mit dem Einvernehmen der Gemeinde rechnen kann.

Der Nachbar an der östlichen Grenze hat bereits einen Carport mit Flachdach errichtet.

Es werden keine Einwände gegen die Errichtung der Garage mit Flachdach erhoben, zumal bereits in einer Reihe von Fällen dieser Befreiung zugestimmt wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der geplanten Dachform der Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/25, Gemarkung Oberreichenbach, Christoph-Ellrodt-Str. 11 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 3

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- GRM Kaltenhäuser fragt an, wann denn nun die geplante Aufschotterung der sanierungsbedürftigen Flurbereinigungswege vorgenommen wird. Dies sollte nun zügig durchgeführt werden. BGM Hacker verweist hierfür an den Bauhof der Gemeinde. BGM Hacker weist in diesem Zusammenhang auf einen weiteren sanierungsbedürftigen Weg hin.

R u p p e r t
Schriftführerin

H a c k e r
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender