



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 13.01.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren von Bauanträgen
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
- 3.1 Neubau von 7 Reihenhäusern mit 7 Garagen, 8 Stellplätzen und 1 Technikzentrale, Flur-Nr. 508/2 Gemarkung Unterreichenbach, OT Buch, 91085 Weisendorf
- 3.2 Anbau eines Wintergartens, Flur-Nr. 12/10 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlweiher 10a, 91085 Weisendorf
4. Antrag auf Vorbescheid über Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Carportstellplätzen, Flur-Nr.
5. Sanierungsrechtliche Erlaubnis für den Abbruch der bestehenden Gebäude auf Fl.-Nr. 14/5 Gem. Weisendorf, Am Anger 8, 91085 Weisendorf

Zweiter Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.12.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.12.2019 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren von Bauanträgen

Sachverhalt

Die nachfolgenden Bauvorhaben wurden gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum, Flur-Nr. 374/2 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 7, OT Buch, 91085 Weisendorf

Beschluss

Zur Kenntnis genommen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Neubau von 7 Reihenhäusern mit 7 Garagen, 8 Stellplätzen und 1 Technikzentrale, Flur-Nr. 508/2 Gemarkung Unterreichenbach, OT Buch, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem 2.120 qm großen Baugrundstück soll der vorhandene Gebäudebestand abgerissen werden und mit einem Reihenhausdreispänner und Reihenhausvierspänner nebst Garagen und Stellplätzen bebaut werden.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zusammen mit dem Bauantrag wird ein Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung eingereicht. Die einzelnen Reihenhäuser sollen mit der aufgezeigten Grundstücksfläche als Sonderwohnungsseigentum aufgeteilt werden. Dabei wird ein gemeinschaftlicher Technikraum vorgesehen, der unter anderem die zentrale Heizanlage für die 7 Reihenhäuser beinhaltet.

Das bebaute Grundstück verfügt über einen Kanalhausanschluss (Mischwasserkanal) und einen Wasserhausanschluss. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung müssen weitere Grundstücksanschlüsse für die Kanalisation

und Wasserversorgung verlegt werden. Die Kosten für die weiteren zusätzlichen Hausanschlüsse müssen vom Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer übernommen werden.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Zur Sicherung der ausreichenden Erschließung für die Bebauung mit 7 Reihenhäusern ist zur Kostenübernahmeregelung für die weiteren Hausanschlüsse an der Kanalisation und der Wasserversorgung mit der Gemeinde eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 3
Anwesend: 8

3.2 Anbau eines Wintergartens, Flur-Nr. 12/10 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlweiher 10a, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Mit dem Bauantrag soll im Süden an die Doppelhaushälfte ein Wintergarten angebaut werden. Alle Nachbarn haben den Plan unterschrieben. Bereits im Jahr 1993 wurde ein vergleichbarer Wintergartenanbau beantragt und genehmigt (Nr. LRA H 0684/93). Laut Mitteilung vom Bauherrn wurde für diesen genehmigten Wintergarten lediglich das Fundament mit Entwässerung gebaut.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Geringe Überschreitung der südlichen Baugrenze um rd. 1 m und Zulassung eines Satteldaches mit 27° Dachneigung für den Wintergartenanbau (anstelle Anbauten mit Pult- oder Flachdach).

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt und der Erteilung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Mit der baulichen Gestaltung

des Wintergartens besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4. Antrag auf Vorbescheid über Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Carportstellplätzen, Flur-Nr.

Sachverhalt

Nach der Ortsabrundungssatzung „Neuenbürg-Dannberger Weg“ aus dem Jahr 1996 sind für die Flur-Nr. 963 Grundstücksteilungen mit Baurecht für 3 Baugrundstücke vorgesehen. Dementsprechend wird die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern und 1 Doppelhaus beantragt. Laut Aussage vom Bauherrn bestehen hier für 3 geplante Baugrundstücke separate Wasser- und Kanalhausanschlüsse.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird mit Schreiben vom 28.12.2019 (Erläuterungen zum Bauvorhaben und Fragen zum Vorbescheid) gebeten über folgende Fragen zu entscheiden:

1) Kann der Kniestock auf 1,75 m erhöht werden und die Dachneigung des Hauptdaches auf 30° abgesenkt werden und sind unterschiedliche Dachneigungen innerhalb eines Gebäudes zulässig?

2) Das Haus 2 wird mit zwei Wohneinheiten geplant. Kann die Teilung der beiden Wohnungen wie bei einem Doppelhaus ausgeführt werden?

Zu der vorgelegten Planung werden von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung den notwendigen Befreiungen zugestimmt: Aufgezeigte Bauform mit Dachneigung von 30° (anstelle 42° -48°) sowie Vordach mit 15°, Außenwandhöhe des OG von 1,75 m und weitere Grundstücksteilung für zwei Doppelhaushälften. Die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze wird eingehalten.

Bei einer weiteren Teilung und Bebauung mit

einem Doppelhaus sind die Kosten für die notwendige Zweitanschlüsse von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Beschluss

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen zur Ortsabrundungssatzung wird zugestimmt. Mit der baulichen Gestaltung der Wohnhäuser besteht Einverständnis.

Im Rahmen des späteren Bauantrages für ein Doppelhaus sind Kostenübernahmeregelungen für zusätzliche Hausanschlüsse mit der Gemeinde über eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

5. Sanierungsrechtliche Erlaubnis für den Abbruch der bestehenden Gebäude auf Fl.-Nr. 14/5 Gem. Weisendorf, Am Anger 8, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die bestehenden Gebäude auf Fl.-Nr. 14/5 Gem. Weisendorf sollen abgerissen werden. Später soll eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung erfolgen. Da es sich um Gebäude der Gebäudeklasse 1 handelt, ist der Abbruch nach Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei. Aufgrund der Lage des Grundstückes im Sanierungsgebiet bedarf der Abbruch jedoch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde. Bedenken gegen den Abbruch wurden vom Sanierungsplaner nicht erhoben, die Wiedernutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken wird von ihm begrüßt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14/5 Gem. Weisendorf.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8

Am Ende der Sitzung informiert der Zweite Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein über die aktuellen Pflegearbeiten am Gewässer „Am Mühlweiher“:

Insbesondere im westlichen Zulaufsbereich bei der Brücke „Am Windflügel“ muss die Verlandungszone entschlammt werden. Durch die Einschwemmungsablagerungen entstand hier im Laufe der Jahre ein Durchflusshindernis. Bei starken Regen drohte dadurch ein Rückstau in den Bachzulauf der Seebach bzw. den Langweihergraben. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht kam es bei diesen Arbeiten auch zu Baumfällungen. Die großen Bäume stellten eine Gefahr für die nördlich angrenzenden Grundstücke dar.

Es folgen in den nächsten Tagen noch umfangreiche Arbeiten zur nötigen Entschlammung des Mühlweihers.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:50 Uhr

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die im Anschluss an die öffentliche Sitzung von Bürgerinnen und Bürgern gestellten Anfragen an den ersten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

Karl-Heinz
Hertlein
Zweiter
Bürgermeister

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung