



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 15.03.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 227/368 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 27
 - 3.2 Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 227/387 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 37 - Tekturplanung
 - 3.3 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.-Nr. 227/372 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 50
 - 3.4 Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Flur-Nr. 34 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 4
 - 3.5 Umnutzung eines Stallgebäudes, Einbau von 2 Wohnungen ins Dachgeschoss und Neubau von 2 Garagen, 2 Stellplätzen und einer Treppenanlage, Flur-Nr. 4 Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 12 und 12a
 - 3.6 Nutzungsänderung eines Einkaufsmarktes in eine

Montagewerkstatt für Elektrobikes mit Anbringung einer Werbeanlage, Flur-Nr. 50/15 Gemarkung Weisendorf, Schloßgartenstr. 2

- 3.7 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelcarports, Flur-Nr. 425/5 Gemarkung Weisendorf, Mitteldorfer Weg 31
- 3.8 Formlose Bauanfrage zum Neubau von zwei 3-Familienhäusern, Flur-Nrn. 308/109 und 308/110 Gemarkung Weisendorf, Schlosswiese 1 und 3

Erster 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 23.02.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.02.2021 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Sachverhalt

Folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.02.2021 werden bekanntgegeben:

TOP 1.1 Grundstücksangelegenheiten; Verkauf des Bauplatzes Fl. Nr. 227/343 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 18

Der Bauplatz wurde verkauft.

TOP 1.2 Grundstücksangelegenheiten; Verkauf des Bauplatzes Fl. Nr. 227/343 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 18

Der Bauplatz wurde verkauft.

TOP 1.3 Grundstücksangelegenheiten; Verkauf des Bauplatzes Fl. Nr. 227/343 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 18

Der Bauplatz wurde verkauft.

Beschluss

Zur Kenntnis genommen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 227/368 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 27

Sachverhalt

Zu dem bisherigen Bauantrag, zu dem vom Markt Weisendorf mit Schreiben vom 09.11.2020 das Genehmigungsverfahren bestätigt wurde, wird ein Änderungsantrag eingereicht. Mit Schreiben vom 22.02.2021 werden folgende Befreiungen beantragt und begründet: Überschreitung der Baugrenzen für das Wohnhaus (rd. 4 m nach Osten und minimal nach Süden) und für die Doppelgarage (rd. 5 m nach Osten), Kniestockhöhe von 75 cm (anstelle 50 cm) und Traufhöhe von 3,75 m (anstelle 3,50 m).

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.2 Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 227/387 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 37 - Tekturplanung

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/387 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 37 einschließlich der beantragten Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und Überschreitung der Traufhöhe zugestimmt. Um die Abstandsflächen nach der Neufassung der Bayerischen Bauordnung einhalten zu können, werden nun die beiden Giebel über einer Höhe von 2,03 m um 45 ° abgewalmt. Dies widerspricht der Festsetzung Satteldach und Nr. 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Gerbersleithe Ost: Abgewalmete Dachflächen sind nicht erlaubt. Mit der Tekturplanung wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung eingereicht.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Tekturplanung einschließlich der beantragten Befreiungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

3.3 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.-Nr. 227/372 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 50

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/372 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 50 soll ein Einfamilienhaus mit Garage und Carport

errichtet werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Gerbersleithe Ost, die Planung hält in verschiedenen Punkten die Festsetzungen nicht ein. Es werden deshalb folgende Befreiungen beantragt:

Überschreitung der östlichen Baugrenze durch die Garage um ca. 1,70 m; es ist ein Stauraum vor der Garage mit 5,50 Länge vorgesehen

Traufhöhe 4,135 m statt max. 3,50 m

Ausführung des Carports in einer Stahlkonstruktion mit Glaseindeckung statt Holzbauweise

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.4 Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Flur-Nr. 34 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 4

Sachverhalt

Der Dachraum des bestehenden Wohnhauses soll ausgebaut werden. Das Dach wird komplett erneuert, behält aber die vorhandene Dachform und -neigung. In der Westansicht werden 5 Dachflächenfenster eingebaut. Auf der Ostseite entstehen 2 Zwerchhaus-Giebel und der Anbau eines Balkons. Auf der Nordseite wird auf den bestehenden Lagerraum für die Nutzung vom DG eine Terrasse errichtet.

Für die Gaubengestaltung wird eine Befreiung von der Dachgaubensatzung beantragt. Nach Meinung der Verwaltung handelt es sich hier um Zwerchhäuser, für die die Gaubensatzung nicht anzuwenden ist. Wegen dem geringen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes wird eine Abweichung von den Abstandsflächen

beantragt.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet Ortsmitte Weisendorf und wurde dem topos team, Herr Rosemann als Sanierungsplaner zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Stellungnahme vom 10.03.2021 bestehen keine Gründe eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit der baulichen Gestaltung besteht Einverständnis, insbesondere für die Form der Zwerchhäuser-Gauben. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt. Die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.5 Umnutzung eines Stallgebäudes, Einbau von 2 Wohnungen ins Dachgeschoss und Neubau von 2 Garagen, 2 Stellplätzen und einer Treppenanlage, Flur-Nr. 4 Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 12 und 12a

Sachverhalt

In das bestehende Stallgebäude sollen im DG 2 Wohnungen eingebaut werden. Im Westen erfolgt dazu ein Treppenhausanbau mit 2 Einzelgaragen (oben jeweils ein Balkonaustritt für eine Wohnung) und 2 Stellplätze. Mit Schreiben vom 12.02.2021 erfolgen Erläuterungen zum Bauvorhaben.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit der baulichen Gestaltung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.6 Nutzungsänderung eines

Einkaufsmarktes in eine Montagewerkstatt für Elektrobikes mit Anbringung einer Werbeanlage, Flur-Nr. 50/15 Gemarkung Weisendorf, Schloßgartenstr. 2

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 03.02.2021 wird als Anlage zum Bauantrag ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gestellt und es erfolgt eine Betriebsbeschreibung. Die ursprüngliche Nutzung der Räume erfolgte als Teilbereich eines SB Marktes und später für den Drogeriemarkt Schlecker.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet Ortsmitte Weisendorf und wurde dem topos team, Herr Rosemann als Sanierungsplaner zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Stellungnahme vom 10.03.2021 bestehen gegen eine sanierungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens keine Bedenken.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO erfolgt die Zustimmung für eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.7 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelcarports, Flur-Nr. 425/5 Gemarkung Weisendorf, Mitteldorfer Weg 31

Sachverhalt

Es wird angefragt, ob im Norden des Grundstückes zur westlichen Grundstücksgrenze ein offenes Carport errichtet werden kann. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Mittel über 1 m. Zur freien Sicht werden die nördlichen Carport-Stützen 1 m zurückgesetzt.

Das Carport kann nach § 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfrei errichtet werden, aber für den Standort außerhalb der festgelegten Baugrenzen muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Beschluss

Zu dem aufgezeigten Standort außerhalb der Baugrenzen stimmt der Bau- und Umweltausschuss einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Die Genehmigung kann vom Markt Weisendorf im Rahmen einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

3.8	Formlose Bauanfrage zum Neubau von zwei 3- Familienhäusern, Flur-Nrn. 308/109 und 308/110 Gemarkung Weisendorf, Schlosswiese 1 und 3
------------	---

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 23.02.2021 werden Planskizzen vorgelegt mit der Bitte um Prüfung, inwieweit der Markt Weisendorf dem Vorhaben zustimmen kann und nötige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen.

- Zwei Vollgeschosse mit Dachneigung von 22°, anstelle dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss und Dachneigung zwischen 40° bis 47°.
- Zulassung von 3 Wohneinheiten je Gebäude, anstelle von maximal 2 Wohneinheiten.
- Überschreitung der Baugrenzen im Osten und im Süden.
- Überbauung und Abweichung von den Ausgleichsflächen.

Die zwei 3-Familienhäuser sollen wie ein „Doppelhaus“ zusammengebaut werden. Als Besonderheit ist zu beachten, dass hier im Süden der Friedhof in unmittelbarer Nähe liegt.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet Ortsmitte Weisendorf und wurde zur Stellungnahme dem topos team, Herrn Rosemann vorgelegt. Mit E-Mail-Schreiben vom 10.03.2021 teilt er als Sanierungsberater zur Ortskernsanierung mit, dass er dem Markt Weisendorf empfiehlt keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen und begründet dies ausführlich. Allen Bauausschussmitgliedern liegt das Schreiben als Tischvorlage zur Kenntnis vor. Die unbefriedigende und ungelöste Situation der Ausgleichsflächen und der Wunsch der Grundstückseigentümer auf eine dichtere Bebauung, sollte der Markt Weisendorf zum Anlass nehmen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Beschluss

Der aufgezeigten Bebauung wird nicht zugestimmt. Die Erteilung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht in Aussicht gestellt.

Wie in der Antragsbegründung unter Punkt 3 angesprochen kann von der Gemeinde der Wegfall der Ausgleichsfläche von rd. 35 qm nicht ersetzt werden. Es wird jedoch zugestimmt, dass diese Fläche innerhalb des Baugebietes an einer anderen Privatfläche ersetzt wird.

Um eine Bebauung der beiden Grundstücke zu ermöglichen werden folgende 3 Alternativen aufgezeigt/vorgeschlagen:

- 1) Bebauung unter strikter Einhaltung des Bebauungsplanes.
- 2) Bebauung mit geringen Abweichungen vom Bebauungsplan in Absprache und ausdrücklicher Zustimmung des Sanierungsplaners.
- 3) Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, wobei der Markt Weisendorf hierfür keine Kosten übernimmt. Die Bauwerber müssen selbst eine Lösung für die Verlegung der Ausgleichsfläche

suchen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:55 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

Erster
Bürgermeister

Andrea Kiesel
Engelbert
Söhnlein
Schriftführung