

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2022

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.15 Uhr
Vorsitzender:	1.Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Beate Ostermeier, Christian Kaiser, Gerhard Schmautz, Ekkehard Hollschwandner, Harald Dietlmeier	
Entschuldigt:	--	
Schriftführer:	Götz Markus	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass		
1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 03.02.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;		
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;		
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind.		
Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:		

Lfd. Nr.	<h2 style="margin: 0;">Sitzung des Bauausschusses</h2> <p style="margin: 0;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<h3 style="margin: 0;">Öffentlicher Sitzung</h3>
	<p style="margin: 0;">Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.01.2022 besteht Einverständnis.</p>
<p style="margin: 0;">1</p>	<p style="margin: 0;">Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Parzelle 1.012, Baugebiet "Am Brand", Fl.Nr. 603/31 Gemarkung Wörth a.d.Donau</p> <p style="margin: 0;">Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p style="margin: 0;">Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.</p> <p style="margin: 0;">Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p style="margin: 0;">Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befreiung von der vorgegebenen GRZ II von 0,6 - GRZ I liegt bei 0,33 und unterschreitet die Vorgegebenen 0,4 - GRZ II liegt bei 0,76 und überschreitet die Vorgegebenen 0,6 <p style="margin: 0;">Der Antrag wird folgendermaßen begründet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die GRZ II betrifft die versiegelten Flächen und die teilweise nicht überbaute Tiefgarage. Alle oberflächlich versiegelten Flächen (Baukörper, Zuwegung, Nebenanlagen) ergeben eine GRZ II von 0,44 und unterschreiten somit die erlaubte GRZ II mit 0,6. <p style="margin: 0; padding-left: 40px;">Die restliche Fläche der GRZ II beinhaltet die nicht überbaute Tiefgarage. Diese Fläche wird allerdings begrünt und bepflanzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die Größe der Tiefgarage definiert sich durch die gemäß Bebauungsplan geforderten Stellplätze. <p style="margin: 0;"><u>Beschluss:</u></p> <p style="margin: 0;">Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von der Festsetzung zur GRZ II erteilt.</p> <p style="margin: 0;"><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p style="margin: 0;">6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
2	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Parzelle 1.011, Baugebiet "Am Brand", Fl.Nr. 603/31 Gemarkung Wörth a.d.Donau</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befreiung von der vorgegebenen GRZ II von 0,6 - GRZ I liegt bei 0,36 und unterschreitet die Vorgegebenen 0,4 - GRZ II liegt bei 0,76 und überschreitet die Vorgegebenen 0,6 <p>Der Antrag wird folgendermaßen begründet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die GRZ II betrifft die versiegelten Flächen und die teilweise nicht überbaute Tiefgarage. Alle oberflächlich versiegelten Flächen (Baukörper, Zuwegung, Nebenanlagen, Zufahrt, Rampeneinhausung) ergeben eine GRZ II von 0,55 und unterschreiten die erlaubte GRZ II mit 0,6 <p style="margin-left: 40px;">Die restliche Fläche der GRZ II beinhaltet die nicht überbaute Tiefgarage. Diese Fläche wird allerdings begrünt und bepflanzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die Größe der Tiefgarage definiert sich durch die gem. Bebauungsplan geforderten Stellplätze. <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von der Festsetzung zur GRZ II erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
3	<p>Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von Gauben Fl.Nr. 50/2 Gemarkung Zinzendorf, Zinzendorf 69</p> <p>Das Vorhaben liegt am Rande des zusammenhängend bebauten Ortsteiles Zinzendorf, Gebietscharakter Dorfgebiet (MD).</p> <p>Die Antragsteller planen den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau von 2 Gauben mit jeweils 6 m Länge.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Es wurde Rücksprache mit der Bauabteilung des Landratsamtes gehalten – Ergebnis:</p> <p>Die Natur einer Gaube ist Belichten und Belüften von Dachräumen und sollte ca. 1/3 der Dachfläche betragen. Diese Gauben kommen lt. LRA annähernd einer Aufstockung gleich. Es stellt sich dahingehend die Frage, ob das Einfüge-Gebot damit noch als erfüllt angesehen werden kann.</p> <p>Die Empfehlung lautet: Aufteilung in zwei Gauben mit je einem Doppelfenster auf beiden Seiten.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>0 : 6 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Bauvoranfrage für Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl.Nr. 61 Gemarkung Kiefenholz, gegenüber Kiefenholz 6</p> <p>Beantragt wird die Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Vorbescheides vom 09.03.2017 für den Abbruch der alten Scheune und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau am alten Standort der Scheune (1. Verlängerung: 04.12.2019)</p> <p>Die Rahmenbedingungen haben sich gegenüber der Genehmigung nicht verändert.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle Fl.Nr. 61 Gemarkung Kiefenholz, gegenüber Kiefenholz 6</p> <p>Das Vorhaben liegt im Außenbereich.</p> <p>Es ist die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle mit den Maßen 15 m x 12,6 m geplant.</p> <p>Die neue Halle soll nach Mindestabstand zur Dammstraße bzw. Nachbarn, aufgrund des instabilen Untergrunds im hinteren Teil des Grundstücks, errichtet werden.</p> <p>Die landwirtschaftliche Privilegierung ist von Seiten der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Mit Bescheid vom 08.05.2020 wurde der Bauvoranfrage für die Errichtung einer Halle als Ersatzbau bereits zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>6</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung Fl.Nr. 718 Gemarkung Wörth a.d.Donau, neben Hoher Bühl 9</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt nicht vor.</p> <p>Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung.</p> <p>Der Bauwerber hat selbst und auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks zu sorgen (Zufahrt, Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisation).</p> <p>Mit Bescheid vom 05.08.2021 wurde der Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses bereits zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>7</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau und den Einbau von zwei Gauben in den bestehenden Dachstuhl Fl.Nr. 919 Gemarkung Brennberg, Pfraumbach 1</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Der Antragsteller plant den Dachgeschossausbau.</p> <p>Es sollen zwei Schleppegauben (Länge 4,11 m und 2,51 m), fünf Dachfester und ein Fenster eingebaut werden.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p> <p>Der Vorsitzende enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Beratung und Beschlussfassung.</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
8	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Fl.Nr. 603/32 Gemarkung Wörth a.d.Donau, Im Blindfenster 2</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Blindfenster“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung (10,99 m x 8,99 m) und Doppelgarage (6,49 m x 8,49 m).</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgenden Begründungen vor, wie folgt:</p> <p>Befreiung für das Anpassen der Garage an das Wohnhaus. Begründung: - Um die garagenzugewandten Räume optimal belichten zu können, wurde auf der Garage ein Flachdach geplant. Dies ist im Baugebiet bereits bei einigen Parzellen zulässig.</p> <p>Befreiung für den Standort der Garage sowie das überschreiten der Baugrenze. Begründung: - Um der Einliegerwohnung im Kellergeschoss eine Terrasse sowie einen eigenen Eingang zu ermöglichen, wurde der Standort der Garage an die westliche Grenze verlegt. Aus diesem Grund überschreitet diese auch die Baugrenze um max. 2,42m. Die max. Höhe von 3,00m i. Mittel an der Grenze wird eingehalten.</p> <p>Befreiung für die vorgeschriebene Höhenlage der Gebäude innerhalb der Parzelle. Begründung: - Bezüglich des neuen Standorts der Garage, sowie dem Eingang zu Einliegerwohnung wurde die Höhenlage so gewählt, dass das Gelände möglichst geringfügig verändert werden muss. Beim Wohnhaus ist eine max. Höhe von +0,50m, gemessen von FFB EG in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße, vorgeschrieben. Bei der Garage sind es max. +0,30m. Bei uns ergibt sich beim Wohnhaus eine Höhenlage von max. +1,45m und bei der Garage sind es max. +0,495m. Würden wir beim Wohnhaus die vorgeschriebene Höhenlage einhalten, wäre durch das stark nach Osten abfallende Gelände, die Eingangssituation zwischen Garage und Wohnhaus nicht möglich.</p> <p>Befreiung der Abgrabung zur Freilegung des Kellergeschosses. Begründung: - Um zur Einliegerwohnung einen separaten Eingang, sowie eine Terrasse zu erhalten, wird im Osten das Gelände zur Freilegung des Kellergeschosses abgegraben. Wie im Plan ersichtlich, gleicht sich das neue Gelände zur Straße hin wieder dem Urelände an.</p> <p>Befreiung für die max. Höhe von Stützmauern (1,20m): Begründung: - Wie oben bereits geschrieben, erhält die Einliegerwohnung einen separaten Eingang sowie eine Terrasse. Um im Erdgeschoss ebenfalls eine Terrasse zu ermöglichen, werden im Osten 2 Stützwände errichtet. Diese werden abgetreppert um Sie bestmöglich an das bestehende Gelände anzupassen. Sie haben eine max. Höhe von 1,50m.</p> <p>Befreiung des max. zul. Kniestocks von 0,75m. Begründung: - Bei der Bauweise E+D ist ein max. Kniestock von 0,75m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, vorgeschrieben. Um das Dachgeschoss optimal nutzen zu können wurde der Kniestock auf 1,20m erhöht. Dies ist im Baugebiet bereits vorhanden.</p> <p>Befreiung der Firstrichtung. Begründung: - Um alle Zimmer optimal belichten zu können, wurde der Baukörper und somit auch die Firstrichtung des Wohnhauses gedreht.</p> <p>Das Schreiben der Grundstücksnachbarn an die Antragsteller, das der Bauverwaltung in Kopie übergeben wurde, wird dem Bauausschuss in Auszügen zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Die Bauverwaltung hat nach Prüfung festgestellt und dokumentiert, dass für alle beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer oder mehrere Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blindfenster vorhanden sind, in denen seitens der Stadt entsprechende Befreiungen ausgesprochen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur Anpassung der Garage an das Wohnhaus, des Standorts der Garage, der Baugrenze, der vorgeschriebenen Höhenlage der Gebäude innerhalb der Parzelle, der Abgrabung zur Freilegung des Kellergeschosses, der maximalen Höhe von Stützmauern, der maximal zulässigen Kniestockhöhe und der Firstrichtung erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
9	<p>Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung und den Umbau eines Wohnhauses Fl.Nr. 569/48 Gemarkung Wörth a.d.Donau, Arberstraße 19</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Falkensteiner Straße“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes um einen Anbau mit den Maßen 5,74 m x 5,57 m, darüber hinaus der Umbau des Wohnhauses.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der B-Plan sieht Gebäude mit einer Dachneigung von 32° bis 40° vor. Der untergeordnete Anbau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. <p>Der Antrag wird folgendermaßen begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der neue Gebäudeteil ist dem Hauptgebäude untergeordnet. In der näheren Umgebung sind bereits Flachdächer vorhanden. <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur Dachneigung erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>10</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Geräte- und Lagerhalle in Wörth a.d.Donau Fl.Nr. 67 + 415/3 Gemarkung Wörth a.d.Donau, Bayerwaldstraße 8</p> <p>Das Vorhaben liegt im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Mischgebiet (MI).</p> <p>Der Antragsteller plant die Errichtung einer Geräte- und Lagerhalle mit Garage mit den Maßen 25,86 m x 19,99 m.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Mit Bescheid vom 01.10.2021 wurde der Bauvoranfrage für die Errichtung einer Geräte- und Lagerhalle mit Garage mit den Maßen 24,86 m x 19,99 m bereits zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>11</p>	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Götz Markus
Schriftführer