

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.06.2022

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.35 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Josef Schütz	
Anwesend:	Beate Ostermeier Christian Kaiser Gerhard Schmautz Ekkehard Hollschwandner Harald Dietlmeier	
Entschuldigt:	--	
Schriftführer:	Markus Götz	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
<p>Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 02.06.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 02.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind. <p>Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:</p>		

Lfd. Nr.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
	Öffentlicher Sitzung
	Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.05.2022 besteht Einverständnis.
1	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Parzelle 1.012 - Baugebiet "Am Brand" / Gemarkung Wörth</p> <p>Die Parzelle 1.012 ist derzeit Teil des Flurstücks 603/31 und noch nicht amtlich vermessen.</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 mit Begründungen vor, wie folgt:</p>

	Befreiung	Begründung
1.	<p>Überschreitung GRZ II</p> <p>Befreiung von der im B-Plan „Am Brand“ vorgegebenen GRZ II von 0,4 bzw. 0,6 (50% Überschreitung nach BauNVO § 19).</p>	<p>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 0,49 und unterschreiten somit die erlaubten 0,6.</p> <p>Die restliche Fläche der GRZ II beinhaltet die nicht überbaute Tiefgarage. Diese Fläche wird intensiv begrünt und bepflanzt.</p> <p>Die Größe der Tiefgarage definiert sich durch die gem. Bebauungsplan geforderten Stellplätze.</p>
2.	<p>Errichtung privater oberirdischer Stellplätze</p> <p>Befreiung von der Festsetzung, wonach im WA 1 die privaten Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen sind.</p> <p>Befreiung von der Festsetzung, wonach private Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig sind.</p>	<p>Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Tiefgaragen in Verbindung mit dem schwierigen Grundstückszuschnitt reicht nicht für die nach B-Plan notwendigen 41 Stellplätze für die Wohnungen auf den Parzellen 1.011 und 1.012 aus.</p> <p>Der Nachweis kann nur mit mechanischen Parksystemen (Doppelparkern) erbracht werden, die wiederum die Baukosten und dauerhaften Unterhalts- und Betriebskosten erheblich steigern würden.</p> <p>Dies ist insbesondere für die in Parzelle 1.012 geplanten geförderten Sozialwohnungen unzumutbar und würde dem Fördergedanken der EOF-Wohnungen und dem allgemeinen Bestreben nach günstigem Wohnraum entgegenstehen.</p> <p>Die in der Tiefgarage nicht mehr unterzubringenden 8 Stellplätze sind an der Planstraße E und F gemäß Plandarstellung in wasser-durchlässiger Ausführung (Rasenfuge) geplant und würden so zu keiner zusätzlichen Versiegelung führen.</p>

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur GRZ II, zur Unterbringung privater Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage und zur Zulässigkeit privater Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

6 : 0 Stimmen

**2 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Parzelle 1.011 - Baugebiet "Am Brand" / Gemarkung Wörth**

Die Parzelle 1.011 ist derzeit Teil des Flurstücks 603/31 und noch nicht amtlich vermessen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründungen vor, wie folgt:

	Befreiung	Begründung
1.	Überschreitung GRZ II Befreiung von der im B-Plan „Am Brand“ vorgegebenen GRZ II von 0,4 bzw. 0,6 (50% Überschreitung nach BauNVO § 19).	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 0,58 und unterschreiten somit die erlaubten 0,6. Die restliche Fläche der GRZ II beinhaltet die nicht überbaute Tiefgarage. Diese Fläche wird intensiv begrünt und bepflanzt. Die Größe der Tiefgarage definiert sich durch die gem. Bebauungsplan geforderten Stellplätze.
2.	Errichtung privater oberirdischer Stellplätze Befreiung von der Festsetzung, wonach im WA 1 die privaten Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Befreiung von der Festsetzung, wonach private Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig sind.	Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Tiefgaragen in Verbindung mit dem schwierigen Grundstückszuschnitt reicht nicht für die nach B-Plan notwendigen 41 Stellplätze für die Wohnungen auf den Parzellen 1.011 und 1.012 aus. Der Nachweis kann nur mit mechanischen Parksystemen (Doppelparkern) erbracht werden, die wiederum die Baukosten und dauerhaften Unterhalts- und Betriebskosten erheblich steigern würden. Dies ist insbesondere für die in Parzelle 1.012 geplanten geförderten Sozialwohnungen unzumutbar und würde dem Fördergedanken der EOF-Wohnungen und dem allgemeinen Bestreben nach günstigem Wohnraum entgegenstehen. Die in der Tiefgarage nicht mehr unterzubringenden 8 Stellplätze sind an der Planstraße E und F gemäß Plandarstellung in wasser-durchlässiger Ausführung (Rasenfuge) geplant und würden so zu keiner zusätzlichen Versiegelung führen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zur GRZ II, zur Unterbringung privater Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage und zur Zulässigkeit privater Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen erteilt.

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>3</p>	<p>Antrag auf Nutzungsänderung: Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus und Umnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes in ein Wohngebäude FI.Nr. 52 Gemarkung Hofdorf/ Waldstraße 20</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Hofdorf, Gebietscharakter Dorfgebiet (MD).</p> <p>Der Antragsteller plant die Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus, sowie die Umnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes in ein Wohngebäude.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</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>Ausschussmitglied Kaiser enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO der Beratung und Beschlussfassung.</p>
<p>4</p>	<p>Antrag auf Vorbescheid für den Anbau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiter-Gebäudes an das bestehende Gebäude FI.Nr. 384 Gemarkung Hungersacker/ Oberelend 1</p> <p>Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Der Antragsteller bittet mittels Antrag auf Vorbescheid um Klärung, ob das Vorhaben am betreffenden Standort genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Der Bauwerber hat selbst und auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks zu sorgen (Zufahrt, Anschluss an die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlage).</p> <p>Die landwirtschaftliche Privilegierung ist von Seiten der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</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 erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
5	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Parzelle 3.16 - Baugebiet Am Brand / Gemarkung Wörth</p> <p>Die Parzelle 3.16 ist derzeit Teil des Flurstücks 603/31 und noch nicht amtlich vermessen.</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründungen vor, wie folgt:</p> <p>Zwerchgiebel bergseitig anstelle Dachgauben:</p> <p>"Um eine ausreichende Belichtung für das Kinderzimmer zu erhalten (Familie Bauer hat drei Söhne -> drei gleiche Fenster in den Kinderzimmern) ist konstruktiv ein Zwerchgiebel notwendig. Die Vorgaben der Dachgauben lt. B-Plan wurden dennoch eingehalten: max. Außenansichtsfläche kleiner als 33% Gebäudelänge Abstand zu Außenecke > 2,50 First min. 0,50 unter Hauptfirst</p> <p>Dach gewählt Pultdach, da geringer Schattenwurf auf PV-Anlage und geringere Südansichtsfläche. Diese Dachform (siehe Westansicht) ist harmonisch im Gesamtbild -> Neigung Garagendach Deckung wie Wohnhaus und Garage.</p> <p>Da das Haus mit ca. 1,5 Geschosshöhen in den Hang "eingegraben" ist, ergeben sich bergseitig geringe Wandhöhen und somit bleibt das Ortsbild auch durch diesen sehr reduzierten Zwerchgiebel gewahrt.</p> <p>Das gesamte Bauvorhaben fügt sich mit Größe, Form und Höhenlage in die lt. B-Plan vorgesehene Umgebungsbebauung ein.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen zu Zwerchgiebeln bergseitig anstelle Dachgauben erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>0 : 6 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
6	Informationen / Anfragen und Bekanntgaben Keine

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Markus Götz
Schriftführer