

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 20.10.2022

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.25 Uhr
Vorsitzender:	2.Bürgermeister Gerhard Schmutz	
Anwesend:	Franz Witzmann Ekkehard Hollschwandner Harald Dietlmeier Beate Ostermeier	
Entschuldigt:	- Christian Kaiser, Josef Schütz -	
Schriftführer:	Daniel Reichl	
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	--	
Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass		
1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.10.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;		
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 13.10.2022 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>
	<p>Öffentlicher Sitzung</p>
	<p>Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.09.2022 besteht Einverständnis.</p>
<p>1</p>	<p>Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Fl.Nr. 603/38 - Gem. Wörth a.d.Donau / Am Sauberg 2</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Bayerwaldstraße“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, wie folgt:</p> <p>Geplant ist ein Balkon mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer Wandlänge größer als 1/3 der angrenzenden Wand (ca. 1/2). Die Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine maximale Tiefe von 2,0 m und eine maximale Breite von 1/3 der Wandlänge des Hauptkörpers, an dem Anbauten/untergeordnete Bauteile angrenzen, festgesetzt.</p> <p>Der Antrag wird folgendermaßen begründet:</p> <p>Auf Grund der starken Hangneigung ist als „Aufenthalt im Freien“ keine Terrasse möglich und kann nur als Balkon errichtet werden. Dieser sollte jedoch eine Größe mit ausreichender Aufenthaltsqualität haben.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von der Festsetzung zu Anbauten/untergeordneter Bauteile erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 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;">2</p>	<p>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Maschinenhalle mit Hackschnitzelheizung und Lagerplatz für Hackschnitzel Fl.Nr. 4/6 - Gem. Weihern / hinter Weihern 16</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Die Antragsteller bitten mittels Antrag auf Vorbescheid um Klärung, ob die Errichtung einer Maschinenhalle mit Hackschnitzelheizung und einem Lagerplatz für Hackschnitzel am betreffenden Standort genehmigungsfähig wäre. Die Außenmaße sollen 10 m x 15 m betragen.</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><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Antrag auf Neubau einer Lagerhalle Fl.Nr. 454/2 - Gem. Wörth a.d.Donau / Schwarzer Helm 5</p> <p>Das Vorhaben liegt im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Gewerbe.</p> <p>Es ist der Neubau einer Lagerhalle mit den Maßen 20,00 m x 16,00 m geplant.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Gebietscharakter Gewerbe).</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Die Abstandsflächen zu Fl.Nr. 452 können nicht eingehalten werden. Der Abstandsflächenübernahme wurde durch die Nachbarin zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
4	<p>Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage, Einfahrtspylon und Fahnenmasten Fl.Nr. 767/5 und 794/4 - Gem. Wörth a.d.Donau / Bahnhofstraße 2+6</p> <p>Das Vorhaben (BA 107/2022) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“, hier im Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanungsverfahrens zur vorhabenbezogenen und partiellen 2. Änderung.</p> <p>Das Änderungsverfahren wird Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, dabei im beschleunigten Verfahren. Die Entwurfsunterlagen der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit in der 2. Öffentlichen Auslegung und einer weiteren Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Geplant ist der Bau eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der in Vorbereitung stehenden 2. Änderung, die im Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) festsetzen soll.</p> <p>Die Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB wird festgestellt. Danach kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in § 33 Abs. 1 Nrn. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen der 2. Änderung nicht entgegen. Der Antragsteller hat die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt (gegenüber der Baugenehmigungsbehörde).</p> <p>Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB, einschließlich einer zweiten öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB, ist abgeschlossen.</p> <p>Gegenstand des Antrages auf Baugenehmigung: Lichttransparente, ein Einfahrtspylon, ein Werbepylon und ein Alufahnenmast</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>5</p>	<p>Antrag auf Umbau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 798/24 - Gem. Wörth / Osterbachstraße 11</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Mischgebiet (MI).</p> <p>Der Antragsteller plant den Umbau eines Einfamilienwohnhauses und den Ausbau des Dachgeschosses.</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>
<p>6</p>	<p>Gestaltungssatzung - Antrag auf Anbringung von Aussen-Rolläden Fl.Nr. 20 - Gem. Wörth / Rathausplatz 3</p> <p>Das Vorhaben liegt in einem gem. §142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, sowie im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Wörth.</p> <p>Es liegt eine Stellungnahme des Büro Dömges vom 10.10.2022 auf Grundlage einer städtebaulichen Beratung vor.</p> <p>Wegen der erheblichen Sonneneinstrahlung soll an den Fenstern der Südseite des Gebäudes zur Straße hin ein außenliegender Sonnenschutz eingebaut werden.</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Beratung kann nicht empfohlen werden, dem Vorhaben in der vorgelegten Form zuzustimmen. Da die Rollokästen im Sturz montiert werden sollen, sind sie von außen sichtbar und greifen somit optisch in das Erscheinungsbild der Wandöffnungen ein.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 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;">7</p>	<p>Gestaltungssatzung – Antrag auf Anbringung von Jalousien Fl.Nr. 180 – Gem. Wörth a.d.Donau / Marktplatz 1</p> <p>Das Vorhaben liegt in einem gem. §142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, sowie im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Wörth.</p> <p>Es liegt eine Stellungnahme des Büro Dömges vom 07.09.2022 auf Grundlage einer städtebaulichen Beratung vor.</p> <p>Aufgrund der starken Sonneneinstrahlung soll an der Ost- und Westseite des Gebäudes im Erd- und Obergeschoss ein außenliegender Sonnenschutz eingebaut werden.</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Beratung kann nicht empfohlen werden, dem Vorhaben in der vorgelegten Form zuzustimmen. Da die Rollläden im Sturz auf die Faschen montiert werden sollen, sind sie von außen sichtbar und greifen somit optisch in das Erscheinungsbild der Wandöffnungen ein.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>5 : 0 Stimmen</p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Gerhard Schmautz
2. Bürgermeister

Daniel Reichl
Schriftführer