

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2023

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.40 Uhr
Vorsitzender:	2. Bürgermeister Gerhard Schmutz	
Anwesend:	Johann Festner (i.V. Gerhard Schmutz) Ekkehard Hollschwandner Beate Ostermeier Christian Kaiser Harald Dietlmeier Gerhard Schmutz	
Entschuldigt:	1. Bürgermeister Josef Schütz	
Schriftführer:	Götz Markus	
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 07.09.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 07.09.2023 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.	<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 10.08.2023 besteht Einverständnis.</p>			
1	<p>Bauvoranfrage über Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus Fl.Nr. 480/14 Gemarkung Wörth/ Schwarzer Helm 67</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reitfeld 2“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller bittet mittels Antrag auf Vorbescheid um Klärung, ob die Errichtung eines Anbaus (12,75 m x 8 m und 6,99 m x 7 m) an das bestehende Wohnhaus am betreffenden Standort genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Das Vorhaben entspricht laut den vorliegenden Antragsunterlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Erforderlich wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2 GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,3 bei 0,33; GFZ anstatt 0,6 bei 0,61</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze eingezeichnet; Es soll nach Osten ein Anbau entstehen und überschreitet die Baugrenze. Im Osten befindet sich ein Spielplatz, welcher auch im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichnet ist. Aufgrund des Höhensprungs zum nördlichen Nachbarn entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2 soll die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6 nicht überschreiten. Durch den Anbau wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl um ein geringes Maß überschritten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,33 (gefordert 0,3), die Geschossflächenzahl 0,61 (gefordert 0,6) Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</p> </td> </tr> </table> <p>Die Baugrenzen werden nördlich und östlich überschritten werden.</p> <p>Außerdem würde ein Teil der erforderlichen Abstandsflächen auf dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 480 Gemarkung Wörth (Spielplatz) liegen. Von Seiten der Stadt wäre die Abstandsflächenübernahme zu erklären.</p>	<p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2 GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6</p>	<p>Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,3 bei 0,33; GFZ anstatt 0,6 bei 0,61</p>	<p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze eingezeichnet; Es soll nach Osten ein Anbau entstehen und überschreitet die Baugrenze. Im Osten befindet sich ein Spielplatz, welcher auch im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichnet ist. Aufgrund des Höhensprungs zum nördlichen Nachbarn entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2 soll die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6 nicht überschreiten. Durch den Anbau wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl um ein geringes Maß überschritten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,33 (gefordert 0,3), die Geschossflächenzahl 0,61 (gefordert 0,6) Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</p>
<p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2 GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6</p>				
<p>Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,3 bei 0,33; GFZ anstatt 0,6 bei 0,61</p>				
<p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze eingezeichnet; Es soll nach Osten ein Anbau entstehen und überschreitet die Baugrenze. Im Osten befindet sich ein Spielplatz, welcher auch im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichnet ist. Aufgrund des Höhensprungs zum nördlichen Nachbarn entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2 soll die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6 nicht überschreiten. Durch den Anbau wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl um ein geringes Maß überschritten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,33 (gefordert 0,3), die Geschossflächenzahl 0,61 (gefordert 0,6) Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</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>0 : 6 Stimmen</p>
2	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Fl.Nr. 798/23 Gemarkung Wörth/ Osterbachstr. 14</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter allgemeines Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses (12,49 m x 12,49 m) mit Doppelgarage (9,55 m x 8,99 m).</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die Abstandsflächen zum Flurstück 798/22 können nicht eingehalten werden. Der Abstandsflächenübernahme wurde seitens des betroffenen Grundstückseigentümer Nachbarn zugestimmt.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
3	<p>Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Überdachung an eine bestehende Doppelgarage und Errichtung einer Balkonüberdachung - Fl.Nr. 573/12 Gemarkung Wörth/ Rachelstr. 5</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Falkensteiner Straße“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Geplant ist die Errichtung einer Überdachung an der Doppelgarage 2,83 m x 6,21 m). Die beantragte Balkonüberdachung ist bereits errichtet.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründung vor, wie folgt:</p>

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2.1.17 GRZ = 0,4</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,4 bei 0,44</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze auf der Parzelle 30 eingezeichnet; Vor mehreren Jahren wurde die Parzelle 30 geteilt in die beiden Flurnummern 573/12 (Bauherr) und 573/8 (Eltern). Daraufhin wurde schon ausserhalb der damaligen Baugrenze eine Doppelgarage errichtet. An diese Garage soll eine Überdachung angebaut werden. Aufgrund der Überdachung entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Aufgrund der Teilung des Grundstücks und da kein Nachbar in irgendeiner Weise beeinträchtigt ist, kann man dieser Befreiung zustimmen. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2.1.17 soll die GRZ 0,4 nicht überschreiten. Aufgrund der Teilung des Grundstücks wurde auf dem kleinen Grundstück eine Doppelgarage errichtet. Die Grundflächenzahl wird dadurch geringfügig überschritten. Durch die Überdachung der Zufahrt der Garage, welche zuvor auch schon gepflastert war, überschreitet die Grundflächenzahl 0,44 die im Bebauungsplan aufgeführten 0,40 um ein geringes Maß. Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</p> </td> </tr> </table> <p>Beschluss:</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen Baugrenze und Grundflächenzahl erteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>6 : 0 Stimmen</p>	<p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2.1.17 GRZ = 0,4</p>	<p>Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,4 bei 0,44</p>	<p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze auf der Parzelle 30 eingezeichnet; Vor mehreren Jahren wurde die Parzelle 30 geteilt in die beiden Flurnummern 573/12 (Bauherr) und 573/8 (Eltern). Daraufhin wurde schon ausserhalb der damaligen Baugrenze eine Doppelgarage errichtet. An diese Garage soll eine Überdachung angebaut werden. Aufgrund der Überdachung entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Aufgrund der Teilung des Grundstücks und da kein Nachbar in irgendeiner Weise beeinträchtigt ist, kann man dieser Befreiung zustimmen. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2.1.17 soll die GRZ 0,4 nicht überschreiten. Aufgrund der Teilung des Grundstücks wurde auf dem kleinen Grundstück eine Doppelgarage errichtet. Die Grundflächenzahl wird dadurch geringfügig überschritten. Durch die Überdachung der Zufahrt der Garage, welche zuvor auch schon gepflastert war, überschreitet die Grundflächenzahl 0,44 die im Bebauungsplan aufgeführten 0,40 um ein geringes Maß. Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</p>
<p>Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll</p> <p>1. Baugrenze</p> <p>2. Punkt 2.1.17 GRZ = 0,4</p>				
<p>Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung</p> <p>1. Überdachung ausserhalb der Baugrenze</p> <p>2. GRZ anstatt 0,4 bei 0,44</p>				
<p>Begründung</p> <p>zu 1: Nach Bebauungsplan ist eine Baugrenze auf der Parzelle 30 eingezeichnet; Vor mehreren Jahren wurde die Parzelle 30 geteilt in die beiden Flurnummern 573/12 (Bauherr) und 573/8 (Eltern). Daraufhin wurde schon ausserhalb der damaligen Baugrenze eine Doppelgarage errichtet. An diese Garage soll eine Überdachung angebaut werden. Aufgrund der Überdachung entstehen für benachbarte Grundstücke keinerlei Einschränkungen und Sie fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Aufgrund der Teilung des Grundstücks und da kein Nachbar in irgendeiner Weise beeinträchtigt ist, kann man dieser Befreiung zustimmen. Die notwendige Beleuchtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke ist gewährleistet.</p> <p>zu 2: Nach Bebauungsplan Punkt 2.1.17 soll die GRZ 0,4 nicht überschreiten. Aufgrund der Teilung des Grundstücks wurde auf dem kleinen Grundstück eine Doppelgarage errichtet. Die Grundflächenzahl wird dadurch geringfügig überschritten. Durch die Überdachung der Zufahrt der Garage, welche zuvor auch schon gepflastert war, überschreitet die Grundflächenzahl 0,44 die im Bebauungsplan aufgeführten 0,40 um ein geringes Maß. Die benachbarten Grundstücke werden auch hier in keiner Weise beeinträchtigt.</p>				
4	<p>Umbau eines Einfamilienwohnhauses (Tektur - Erweiterung Kinderzimmer im 1. OG) - Fl.Nr. 798/24 Gemarkung Wörth/ Osterbachstraße 11</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter allgemeines Wohngebiet (WA).</p> <p>Der Antragsteller plant den Umbau eines Einfamilienwohnhauses und den Ausbau des Dachgeschosses, hier: Tektur zum Bauantrag 114/2022. Mit Bescheid der Baugenehmigungsbehörde vom 15.11.2022 wurde dem Antrag für den Umbau eines Einfamilienhauses bereits zugestimmt.</p> <p>Der Antragsgegenstand soll wie folgt geändert werden:</p> <p>Vergrößerung des Zimmers Kind 2 OG; im Gegenzug Verkleinerung des Balkons 1, Obergeschoss</p> <p>Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p>			

Lfd. Nr.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
	<u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 6 : 0 Stimmen
5	Informationen / Anfragen und Bekanntgaben Keine

i.V.
Gerhard Schmautz
2. Bürgermeister

Götz Markus
Schriftführer