

Stadt Wörth a.d.Donau

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses vom 13.07.2023

Ort: Bürgerhaus Ludwigstraße 7, Bürgersaal		Beginn: 18.35 Uhr
Vorsitzender:	Josef Schütz	
Anwesend:	Ekkehard Hollschwandner Beate Ostermeier Christian Kaiser Harald Dietlmeier Gerhard Schmautz	
Entschuldigt:	--	
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 06.07.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 06.07.2023 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.	Sitzung des Bauausschusses Vortrag – Beratung - Beschluss
	Öffentlicher Sitzung
	Mit der Niederschrift zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.06.2023 besteht Einverständnis.
1	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von Garagen mit Lagerflächen FI.Nr. 452 Gemarkung Wörth/ Schwarzer Helm 1</p> <p>Das Vorhaben liegt im zusammenhängend bebauten Ortsteil Wörth a.d.Donau, Gebietscharakter Gewerbe.</p> <p>Der Antragsteller plant, Garagen mit zugehörigen Lagerflächen zu errichten. Es handelt sich insgesamt um fünf Garagen mit einer Fläche von 32,20 m x 6,25 m und 3 überdachte Lagerflächen.</p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Gebietscharakter Gewerbe).</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>6 : 0 Stimmen</p>
2	<p>Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von acht Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung (Tektur - Änderung der Grundrisse, Höhenentwicklung, Abgrabung sowie Carports statt Garagen) FI.Nr. 603/214-221 Gemarkung Wörth/ Am Schmelzbogen 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Brand“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Die Tektur betrifft den Bauantrag 71/2022, welcher durch Bescheid vom 11.11.2022 genehmigt wurde.</p> <p>Geplant ist der Bau von acht Einfamilienhäusern.</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>

Anlage Befreiungen nach §31 Abs. 2 BauGB zu dem Tekturantrag vom 16.06.2023**1. Zu 4. Höhe der baulichen Anlagen: Max. Abgrabung 1,50m**

Talseitig kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, da hier sowohl der Eingangsbereich als auch die Garagen liegen. In diesem Bereich ist es zwingend erforderlich, den Zufahrtsbereich höhenmäßig an die neue Erschließungsstraße anzugleichen. Gartenseitig wird die Festsetzung eingehalten. (Stand Bauantrag vom 05.07.2022)

Ergänzung vom 16.06.2023

Aufgrund des Wegfalls der Split-Level Grundrissgestaltung in der aktuellen Planung, liegt nun die Terrasse etwas niedriger. Somit kommt es im Bereich der Terrassen auf der Gartenseite zu einer geringfügigen Überschreitung der max. Abgrabung von 1,50m.

Des Weiteren kommt es auch auf der Westseite der Häuser 4.06, 4.07 und 4.08 in kleinen Teilbereichen um das Fenster im UG zur Überschreitung der max. Abgrabung von 1,50m.

Der Höhenverlauf des Geländes, die maximale Abgrabung von 1,50 m und die Überschreitung ist in den Ansichten und Schnitten ersichtlich.

2. Zu 5. Bauweise

„Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 die offene im WA 4 (Kettenhausbebauung) die geschlossene Bauweise festgelegt.“

Die Bebauung ist als Bebauung mit dem verbindenden Element der vorgesetzten Garage geplant.

Optisch vermittelt dies eine geschlossene Bauweise. Die rechtliche Beurteilung kann davon abweichen.

Die beabsichtigten Grundzüge der Planung werden aus unserer Sicht eingehalten.

(Stand Bauantrag vom 05.07.2022)

Ergänzung vom 16.06.2023

Nach aktuellem Planungsstand wird ein Carport mit drei Stellplätzen anstelle einer Garage geplant. Der Carport wird auf zwei Seiten durch eine Stützwand eingefasst und bleibt so als verbindendes Element zwischen den Häusern erhalten.

3. Zu 6. Überbaubare Grundstücksflächen

„Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt.“

„Im WA 4 sind Garagen nur im UG des Hauptbaukörpers zugelassen.“

Aufgrund des Geländeverlaufes haben wir uns entschieden, die Garage östlich neben den festgesetzten Zufahrtsbereich zu verlegen. Dadurch liegt die Garage dann außerhalb der Baugrenzen und der Baulinie.

Der Vorteil ist, vor allem für den Nachbar klar ersichtlich, da die Garage sehr viel niedriger liegt. In unserem Entwurf ergibt sich eine Wandhöhe beim Nachbarn von ca. 1,55m. Bei Beibehaltung der Lage gem. B-Plans würde die Wandhöhe etwa bis zu 3,70m betragen. Dies führt zu einer extremen Verschlechterung der nachbarschaftlichen Belichtung und wäre somit abwendbar.

Des Weiteren könnte der unter „7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“ geforderte Stauraum von 5m aufgrund der vorgegebenen Baulinie nicht eingehalten werden. Somit wird auch verhindert, dass ein kurz geparktes Auto in die Straße hineinreicht (Der Stauraum zwischen der Baulinie und der Straße beträgt gem. BPlan 3,40m). Die Lage der festgesetzten Zufahrt bleibt erhalten.

Wie schon zuvor dargelegt, wird die Garage nicht in das UG integriert. Optisch würde eine integrierte Garage jedoch ähnlich aussehen können, da die Baugrenze ein weiteres Zurückspringen des Hauptbaukörpers erlaubt.

Des Weiteren werden im Obergeschoss und teilweise in Unter- und Erdgeschoss die Baugrenzen überschritten. Dies ist der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden geschuldet.

(Stand Bauantrag vom 05.07.2022)

4. Zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

„Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das vorgefundene Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.“

Um das bestehende Gelände auf der Straßenseite beizubehalten, müsste im Bereich neben der festgelegten Zufahrt das Erdreich wieder aufgeschüttet werden und nach dem einzuhaltenden Meter wieder an die Zufahrt mittels Böschung oder Stützmauer angeglichen werden. Sowohl für das Straßenbild als auch für den Nutzer ergibt sich hieraus kein Mehrwert. Zudem wäre der Zugang zum Haus auch nur „über den Hügel hinweg“ möglich, wenn die Garage an der im B-Plan vorgesehenen Position bleiben würde. Im Gartenbereich wird die Festsetzung eingehalten. Ähnliche Abweichung gem. 1.

Wir bitten daher um eine Befreiung von dieser Festsetzung, um das Gelände an den Straßenverlauf und die neuen Zufahrtsbereiche anpassen zu können.

(Stand Bauantrag vom 05.07.2022)

Ergänzung vom 16.06.2023

Der Abstand von Haus 4.01 zur Grundstücksgrenze beträgt 1,45 m. Aufgrund dessen kann auf der östlichen Grundstücksgrenze das vorgefundene Gelände nicht auf 1 m Breite erhalten werden, da es an die Höhenentwicklung des Hauses angepasst werden muss. Wir bitten daher auch hier um eine Befreiung der Festsetzung.

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>5. Zu 2. Maß der baulichen Nutzung – Ergänzung vom 16.06.2023</p> <p>Bei Haus 4.01 (Flurstück 603/221) liegt die Grundflächenzahl der Haupt- und Nebenanlagen bei 0,64 und überschreitet damit die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (WA 4 GRZ: 0,4, + 0,2 zulässige Überschreitung von 50% (nach §19 Abs. 4 BauNVO)).</p> <p>Die Grundflächenzahl der Hauptanlagen beträgt 0,28 und liegt damit innerhalb der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.</p> <p>Da es sich bei Haus 4.01 um das kleinste Grundstück handelt, kommt es nur hier zu einer Überschreitung. Bei allen anderen Häusern tritt keine Überschreitung auf. Die Grundflächenzahl der Haupt- und Nebenanlagen aller acht Grundstücke liegt bei 0,50 und damit weit unter der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6.</p> <p>Wir bitten um eine Befreiung der Abweichung, da das Entwurfskonzept der Kettenhäuser alle Häuser und sonstige bauliche Anlagen in gleicher Größe vorsieht.</p> <p>6. Abweichung – Öffnung in der Brandwand - Ergänzung vom 16.06.2023</p> <p>Die grenzständigen Wände der Wohnhäuser werden als Brandwände ausgeführt. Die östliche Außenwand wird deshalb ohne Fenster ausgeführt. In der aktuellen Planung steht auch die westliche Außenwand an einer Länge von 2,40 m direkt an der Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sind zwei Öffnungen in Form von standardmäßigen Fenstern vorgesehen. Die Lage und die Größe der Fenster sind in der West-Ansicht der Gebäude dargestellt.</p> <p>Aus diesem Grund wird für die Öffnung in der Brandwand eine Abweichung von §28 Abs. 8 BayBO beantragt.</p> <p>Direkt an die Grundstücksgrenze, schließt auf dem benachbarten Grundstück der Carport mit drei Stellplätzen an. Der Carport dient der Unterstellung von bis zu drei PKWs und der Lagerung von Fahrrädern und Autozubehör, sowie der Mülltonnen und stellt damit keine Brandlast dar.</p>

Lfd.
Nr.

Sitzung des Bauausschusses

Vortrag – Beratung - Beschluss

7. Abweichung – Länge Carport - Ergänzung vom 16.06.2023

Der Carport hat eine Wandlänge entlang der Grundstücksgrenze von 9,9 m und eine Nutzfläche von 58,7 m². Er überschreitet damit geringfügig die Anforderungen an die Nebengebäude (nach § 7, Abs. 4 BayBO). Die maximale Wandhöhe an der Grenze von im Mittel 3 m wird nicht überschritten.

Die Dimensionierung resultiert aus der Unterbringung von drei Stellplätzen und Fahrrädern. Das Einschleiben des Carports zwischen die Häuser unterstreicht den Entwurfsgedanken der Kettenhäuser.

Regensburg, den 16.06.2023



Immobilien Zentrum Konzeptbau GmbH



Bastian Moser, Architekt

Zustimmung Abstandsflächenübernahme ist beigefügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung von den Festsetzungen Abgrabungen/Aufschüttungen, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Maß der baulichen Nutzung, sowie unter Abweichung bei der Brandwand und der Länge eines Carports erteilt.

Abstimmungsergebnis:

5 : 0 Stimmen

Ausschussmitglied Dietlmeier hat sich der Beratung und Beschlussfassung aufgrund persönlicher Beteiligung enthalten.

3 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung Fl.Nr. 79/33 Gemarkung Oberachdorf/ Ahornstr. 2c

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberachdorf-Ahornstraße“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Es ist geplant, eine Terrassenüberdachung mit den Maßen 4,10 m x 4,10 m zu errichten.

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

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
	<p>2.3.1 Dächer <i>Für Bautyp 1 und 2 sind nur Satteldächer, für den Typ Bungalow Walmdächer zulässig.</i></p> <p><i>Für Typ 1 (E+D) ist eine Dachneigung von 35°-43°, für Typ 2 (E+1) eine Dachneigung von 17°-43° festgelegt.</i></p> <p><i>Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen, zusätzlich sind für Nebengebäude und Garagen auch Flachdächer erlaubt, diese sind zu begrünen.</i></p> <p>Die Terrassenüberdachung ist mit Flachdach, ohne Begrünung geplant.</p> <p>Aus Platzgründen musste die Terrassenüberdachung als Flachdach geplant werden. Außerdem kommt daher auch ein modernes Aussehen zustande. Um die volle Funktionalität der Pergola zu gewährleisten kann diese nicht begründet werden, weil die Lamellen im Dach entfernt werden können um mehr Licht hindurch zu lassen.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Befreiung der Festsetzung Dächer erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>4</p>	<p>Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Solarparks in Kiefenholz Fl.Nr. 130 Gemarkung Kiefenholz/ nahe Kiefenholz 1a</p> <p>Der Antragsteller plant, eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage im Umfang von rund 3,8 ha zu errichten.</p> <p>Das Flurstück befindet sich im Außenbereich, nördlich anschließend an die BAB 3.</p> <p>Das Vorhaben ist nach Prüfung nicht privilegiert nach Maßgabe von § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB. Ein Teil der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage liegt außerhalb einer Entfernung von 200, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der BAB 3. Entsprechend wäre die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes nach Maßgabe der BauNVO sowie die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich.</p> <p>Visualisierung:</p>

Lfd.
Nr.

Sitzung des Bauausschusses

Vortrag – Beratung - Beschluss



Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

0 : 6 Stimmen

Lfd. Nr.	<p style="text-align: center;">Sitzung des Bauausschusses</p> <p style="text-align: center;">Vortrag – Beratung - Beschluss</p>
<p>5</p>	<p>Errichtung eines Eingangspodestes mit Rampe, eines Freisitzes, Anbringung von Markisoletten und Werbeanlagen, Setzen eines Pollers zur Verkehrssicherung Fl.Nr. 776/34 vor Fl.Nr. 143 Gemarkung Wörth/ Marktplatz 2</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes Wörth, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauBG), sowie im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Wörth.</p> <p>Aufgrund der neuen gewerblichen Nutzung werden noch folgende Punkte beantragt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eingangspodest mit 2 Stufen und einer Rampe (5,50 m x 1,20 m) 2. Freisitzfläche (2,30 m x 3,00 m) mit 4 Tischen, 8 - 10 Stühlen und einem Rechteckschirm 3. Einbetonieren einer Bodenhülse für den o.g. Rechteckschirm 4. 2 Markisoletten an der Südseite des Gebäudes Breite 150 cm; Ausfall 80 - 100 cm) 5. Poller an der Südwestecke des Gebäudes 6. Werbeanlagen an der Süd- und Westfassade mit Schriftzug Schifferl bzw. Bäckerei - Schifferl - Konditorei <p>Eine Stellungnahme des Büro Dömges vom 07.07.2023 liegt vor. Die Außengestaltung wird als Verbesserung betrachtet.</p> <p>Der direkt angrenzende Nachbar Fl.Nr. 142 Gemarkung Wörth a.d.Donau ist mit der Errichtung der Außenanlagen einverstanden. Es liegt eine unterschriebene Vereinbarung vor.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>6 : 0 Stimmen</p>
<p>6</p>	<p>Informationen / Anfragen und Bekanntgaben</p> <p>Keine</p>

Josef Schütz
1. Bürgermeister

Götz Markus
Schriftführer