

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2020

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

30. Errichtung eines Aussenkamins am Anwesen Unterschwarzenberg 2; Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis nach Art. 18 BayStrWG

Nach den Informationen des Antragstellers ist zur Sanierung der vorh. Heizungsanlage die Errichtung eines neuen Aussenkamins erforderlich. Der Kaminneubau ist unabhängig von Standort und Höhe nach Art. 57 BayBO grundsätzlich verfahrens- und damit baugenehmigungsfrei.

Der Bauherr gibt an, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Anbringung auf der östlichen Giebelseite (Straßenseite) die technisch beste und wirtschaftlichste Lösung darstellt. Der Aussenkamin wird als Edelstahlrohr mit 13 cm Durchmesser bei einem Wandabstand von 15 cm ausgeführt, sodass der Abstand zur Wand insgesamt ca. 30 cm beträgt. Das Gebäude ist nur entlang der Straße unterkellert. Eine Kaminmontage an der Brandschutzmauer der Tenne ist daher nicht möglich. Die Anbringung an der südlichen oder nördlichen Traufseite erscheint aus Sicht des Kaminkehrers im Hinblick auf die notwendige Höhe über Firsthöhe hinsichtlich der Statik (Wind/Schneelast), Funktionsfähigkeit, Brandschutz und auch Optik kritisch.

Das gemeindliche Straßengrundstück grenzt unmittelbar an das Gebäude an. Für den Anbau des Aussenkamins an die Giebelseite ist daher eine Überbauung der öffentlich gewidmeten Ortsstraße notwendig (Sondernutzung nach Art. 18 BayStrWG). Unmittelbar am Gebäude befindet sich auf öffentlichem Grund ein Blumenbeet, welches durch den/die Eigentümer gepflegt wird. Eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs ist durch den Kaminanbau demnach nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Sondernutzung zur Anbringung eines Außenkamins wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass eine Sanierung des bestehenden Kamins nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand möglich ist.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

31. Bauanträge

a) Abbruch des best. Stadels und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Stich 3

Der Bauvoranfrage zu diesem Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 17.02.2020 in Aussicht gestellt. Die Ortschaft „Stich“ befindet sich nach dem Flächennutzungsplan komplett im Außenbereich. Aufgrund der zentralen Lage im Dorf könnte der Neubau ggf. wie das Nachbar-Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Einbau von zwei Dachgauben und einer Eingangsüberdachung, In der Sal 8 in Petersthal

Der Architekt teilte zu diesem Vorhaben mit, dass es nicht möglich ist, das Vordach des Hauptdaches im Bereich der Gauben durchlaufen zu lassen. Wie aus dem Schnitt zu entnehmen ist, verläuft das Hauptdach genau auf der Höhe der Fenster in der Gaubenwand.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Tektur zum Aufbau von zwei Dachgauben und Ausbau des Dachgeschosses, Memersch 4

Mit dem Bauantrag von 2018 wurde dem Bauherrn der Abbruch des best. landw. Gebäudeteils und der Neubau einer Maschinenhalle mit Betriebsleiterwohnung genehmigt. Das Dachgeschoss war nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Mit der Tektur sollen nun zwei Dachgauben aufgebaut und die Wohneinheit im Obergeschoss im Dachgeschoss erweitert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 5134/1 in Guggemoos

Der Standort am südlichen Ortsrand von Guggemoos befindet sich nach dem Flächennutzungsplan im Dorfgebiet, aber in Bezug auf die vorhandene Bebauung im Außenbereich. Das Landratsamt hält eine Bebauung aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich für möglich. Die Wasserversorgung wird über den Verband Guggemoos/Maria Rain sichergestellt. Bei der Entwässerung kann an den bestehenden gemeindlichen Kanal angeschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt auf dem eigenen Grundstück bis zum Feldweg auf der Fl. Nr. 5137. Für die Zufahrt über den Feldweg wurde eine Winterdienstregelung vereinbart. Die max. Wandhöhe nach der Gestaltungssatzung wird um einen ½ m überschritten. Das vorgeschriebene Grundrissverhältnis wird nicht ganz eingehalten. Hierfür sind Befreiungen notwendig.

In der anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass die Gesamthöhe des Gebäudes proportional sehr hoch wirkt. Diese Auffassung geht ein in folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Zielsetzung erteilt, dass die beantragte Gebäudehöhe reduziert werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, kann dieser Antrag zeitnah in der nächsten GR-Sitzung nochmals erörtert werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Einbau einer weiteren Wohneinheit in den best. Wirtschaftsteil, Haag 14

Im best. Wirtschaftsteil soll eine weitere Wohneinheit mit Doppelgarage errichtet werden. In der Diskussion wird darauf hingewiesen, dass die Ausfahrt der Garagen hin zur Ortsstraße trotz Einhaltung eines Abstands von gut 5 m aufgrund der Geländesituation ein Gefährdungspotential ergeben könnte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird empfohlen, das Gelände so zu gestalten, dass die Sicht von der Garagenausfahrt auf die Ortsstraße verbessert wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Anbau eines Lagers am Seehaus in Haslach

Bei der geplanten Größe müsste das Lager nach der Gestaltungssatzung mit einem Satteldach errichtet werden. Mit einem Pultdach gliedert sich das Gebäude jedoch besser an den Bestand an.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Anbau einer zweiten Wohneinheit an das best. Einfamilienhaus sowie Errichtung einer Einzelgarage und Einbau von zwei Giebelgauben in den Bestand, Burgkranzegg 17

In der Bauausschusssitzung am 22.06.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Außenbereichslage nicht erteilt, aber empfohlen, die Anbaumöglichkeiten weiter zu prüfen. Im aktuellen Bauantrag wurde ein direkter Anbau an der Ostseite des Einfamilienhauses eingeplant. Der First und die Dachneigung orientieren sich am Bestand, jedoch erfolgt hier eine geringfügige Abweichung zur Gestaltungssatzung. Zum Ausgleich der wegfallenden Belichtung sollen zwei Giebelgauben im bestehenden Gebäude

eingebaut werden. Die Festsetzungen der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung werden eingehalten. Das in der Gestaltungssatzung festgesetzte Grundrissverhältnis von 1:1,3 wird in der Planung nicht eingehalten. Bei der Entwässerung und die Wasserversorgung wird an den Bestand angeschlossen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen zur Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- h) Neubau einer Hochterrasse im Erdgeschoss, Grüntenseestraße 14 in Haslach

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- i) Tektur zum Einbau einer Wohneinheit in die genehmigten Fitnessräume im Obergeschoss, Petersthal, Feld 6

Im Bauantrag vom Frühjahr 2020 war im Obergeschoss ein Fitnessraum vorgesehen, in dem durch die Tektur nun eine weitere Wohneinheit mit Balkonanbau entstehen soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- j) Nutzungsänderung der ehem. Physiotherapiepraxis zurück in eine Wohneinheit, Thalstraße 20 in Petersthal

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

Gemeinderätin Krumm nahm entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

32. Bauvoranfragen

- a) Errichtung eines zweistöckigen Wohnhauses auf der Fl. Nr. 2475 in Unterschwarzenberg

Der geplante Standort liegt deutlich im Außenbereich und soll nicht als Austragshaus realisiert werden. Da eine Einzelgenehmigung nicht möglich ist, wäre somit eine Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund dieser rechtlichen Ausgangssituation wird in der Diskussion vorgeschlagen, für diese im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Entwicklungsfläche ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Die hierbei einzuhaltenden Abstände zu den vorhandenen Landwirtschaften sind dabei zu prüfen.

Beschluss:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Der Vorsitzende wird beauftragt, mit dem Bauherrn und den Grundstückseigentümern ein mögliches Gesamtkonzept zu besprechen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Teilabbruch der best. Garage und Anbau einer Wohneinheit sowie Anbau von Garagen, Tannenhofstraße 4 in Oy

Die Bauherrin plant die bestehende Dreifachgarage abzurechen und ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wohneinheit zu errichten. Die im Lageplan dargestellte Bruttogrundfläche des Anbaus von ca. 80 m²

würde eine Wohnfläche von ca. 125 m² über zwei Geschosse ergeben. Auf der östlichen Seite ist der Anbau einer Dreifachgarage im hanglagigen Untergeschoss geplant. Diese Garage soll ein begrüntes Flachdach erhalten.

Nach dem Bebauungsplan „Oy-Südwest“ überschreitet der Wohnhausanbau und die geplante Garage die Baugrenzen. Zur Dachneigung wurden zwei Varianten vorgelegt, wobei die Variante mit 16° die Bebauungsvorgabe unterschreitet. Außerdem sieht der B-Plan Gestaltung mit Außenputz vor. Die am Anbau verbleibende Garage müsste mit einem Satteldach errichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, dabei sind beide Varianten zur Dachneigung zustimmungsfähig.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

33. Verschiedenes, Anfragen

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.