

## **NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach**

Am Mittwoch, 29.03.2017 um 17.15 Uhr  
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 17.15 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend: GRM Geyer  
GRM Kaltenhäuser  
GRM Reiß  
GRM Stumptner als Vertreter für GRM Meier

Es fehlten entschuldigt: 2. BGM Himmler (erkrankt)

unentschuldigt: ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

##### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 30.01.2017**

Die Sitzungsniederschrift vom 30.01.2017 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Es werden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

##### **TOP 2**

##### **Vollzug des BauGB und der BayBO;**

##### **TOP 2.1**

##### **Isolierte Befreiung;**

##### **Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/7 der Gemarkung Oberreichenbach, Am Antoniweiher 6**

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Stützmauer bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Im Assing“. Nach Nr. 7.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stützmauern nicht zulässig.

Die Bauherren planen zur Abstützung des Lärmschutzwalles an der westlichen Grundstücksgrenze das Setzen von L-Steinen mit einer Höhe von ca. 1,55 m. Dies ist notwendig um das weitere Abrutschen des relativ steilen gemeindlichen Lärmschutzwalles zu verhindern.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurden zur Abstützung zum nachbarlichen Grundstück ebenfalls L-Steine gesetzt.

Die Nachbarn haben mit ihrer Unterschrift ihre Zustimmung zu diesem Vorhaben gegeben. Grundsätzlich kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die Planung, diese wird sogar als sinnvoll erachtet.

GRM Reiß gibt zu bedenken, dass der Wall durch die Gemeinde gepflegt werden muss und ob dies dann noch ohne Probleme möglich wäre. BGM Hacker erklärt, dass die Nachbarn auch bereits ähnliche Stützmauern errichtet haben und die Pflege durch die Gemeinde ohne Probleme durchgeführt werden kann.

**Beschluss:**

Der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/7 der Gemarkung Oberreichenbach, Am Antoniweiher 6 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 2.2**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“. Es soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet werden. Um eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zu gewährleisten, soll der Kniestock auf 1,80 m erhöht werden. Aufgrund dessen wird auch die erlaubte Traufhöhe überschritten.

Durch die Breite der Garage und der Einliegerwohnung werden die Baugrenzen nach Westen geringfügig überschritten.

Das Landratsamt signalisierte im Vorfeld, dass das Vorhaben genehmigungsfähig sei, da in diesem Baugebiet bereits mehrere Bauvorhaben mit einem höheren Kniestock als im Bebauungsplan vorgesehen genehmigt wurden und der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe zugestimmt wurde. Auch bezüglich der Überschreitung der Baugrenze wurden entsprechende Befreiungen erteilt. Für den Anbau müsste zudem eine Befreiung zur Dachform erteilt werden.

Für die zwei Wohneinheiten werden auf dem Grundstück vier Stellplätze erstellt.

Die Mitglieder des Ausschusses erheben keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Emskirchner Straße unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplan zu Höhe des Kniestocks, der Dachform und den Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 2.3**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung eines Wintergartens am Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 78/76 der Gemarkung Oberreichenbach, Buchenweg 5**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Kuhwasen“.

Es soll ein Wintergarten am bereits bestehenden Wohnhaus angebaut werden. Das Vorhaben entspricht weitgehend den Vorgaben des Bebauungsplanes. Da das Dach des Wintergartens aus Glas sein soll, wird hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt, der für die Dachdeckung Dachziegel oder ähnliches Material in rot über dunkelrot oder dunkelbraun bis dunkelgrau vorschreibt.

Es wird darüber hinaus die Befreiung von den Baugrenzen beantragt. Allerdings geht die Verwaltung davon aus, dass das Vorhaben vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt und daher diese Befreiung nicht notwendig ist.

Da das Vorhaben in Richtung des Gartenbereiches verwirklicht werden soll, werden keine Bedenken wegen der Dacheindeckung geltend gemacht. Auch eine Überschreitung der Baugrenzen wäre daher nach Ansicht des Gremiums unbedenklich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens am Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 78/76 der Gemarkung Oberreichenbach, Buchenweg 5 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplan zur Art der Dacheindeckung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 2.4**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße**

Das Grundstück liegt im Bereich es qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“.

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens in der Sitzung des Ausschusses vom 14.11.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu erteilt und auch vom Landratsamt positiv verbeschieden.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht der ursprünglichen Planung.

Die Bauherren möchten auf dem Grundstück zwei Doppelhaushälften errichten.

Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Statt des zulässigen Einzelhauses sollen Doppelhaushälften errichtet werden. Durch die Bebauung werden trotz der Verdichtung der Bebauung die Abstandsflächen eingehalten.

Der Kniestock soll auf 1,75 m angehoben werden, um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erreichen. Das Überschreiten der Traufhöhe ist durch die Erhöhung des Kniestockes bedingt.

Diesbezügliche Befreiungen wurden in jüngster Zeit bereits erteilt.

Die Dachneigung wird auf 44 ° statt der laut Bebauungsplan zulässigen Höchstgrenze von 42° erhöht.

Durch die Garage an der westlichen Seite wird die Baugrenze überschritten, so dass auch diesbezüglich eine Befreiung erteilt werden müsste.

Da das Vorhaben bereits im Vorbescheidsverfahren behandelt wurde und keine Veränderungen in der Planung vorgenommen wurden, werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

BGM Hacker weist darauf hin, dass mit den Bauherren vereinbart wurde, für jedes Haus einen Revisionsschacht vorzusehen, diese aber über einen bereits bestehenden Schacht in die Kanalisation einleiten sollen, so dass die Straße nicht geöffnet werden muss. Auch wird es natürlich für jedes Haus eine eigene Wasseruhr geben, wobei die Wasserversorgung über einen entsprechenden Abzweig von der bestehenden Versorgung bewerkstelligt wird.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/5 der Gemarkung Oberreichenbach, Nähe Hauptstraße unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplan zu Höhe des Kniestocks, der Traufhöhe, der Dachneigung und der Baugrenzen wird erteilt.

Die Kosten für eine eventuell notwendige Randsteinabsenkung muss von den Bauherren getragen und die Arbeiten durch den Bauhof der Gemeinde abgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

## **TOP 2.5**

### **Isolierte Befreiung;**

### **Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/19 der Gemarkung Oberreichenbach, Veit-vom-Berg-Str. 5**

Dieser Tagesordnungspunkt kann nicht behandelt werden, da zum Zeitpunkt der Sitzung noch keine Planungsunterlagen eingereicht waren.

## **TOP 3**

### **Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- BGM Hacker erklärt zur Küchensanierung im Gasthof „Freyung“, dass für die Dunstabzugshaube nun ein wesentlich günstigeres Angebot vorliegt und es dadurch keine Verzögerung der Sanierung gibt.
- BGM Hacker teilt mit, dass der im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt entstandene Bauschutt wegen entsprechender Kontaminierung nun doch nicht zur Auffüllung von Feldwegen genutzt werden kann. Das Landratsamt holt ein Angebot zur Entsorgung ein.
- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Wilhelmsdorf eingegangen ist. Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Oberreichenbach ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit.  
Bei den o.g. Bauleitplanung sind Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von den Bauleitplanungen der Gemeinde Wilhelmsdorf lediglich Kenntnis.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 17.38 Uhr

Ruppert  
Schriftführerin

Hacker  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender