

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach

Am Montag, 24.06.2019 um 18.30 Uhr

in der in der Aula des Schulgebäudes, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 18.30 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 Kreß
GRM Geyer
GRM K. Kaltenhäuser
GRM Meier
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: ./.

unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 29.04.2019

Die Sitzungsniederschrift vom 29.04.2019 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

Antrag auf Baugenehmigung;

Ausbau des Dachgeschosses mit Dachgauben und Anbau eines Balkons an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/7 der Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 7

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am alten Emskirchner Weg“ (Änderung vom 21.04.1998).

Die Bauherrin plant, an das bestehende Gebäude sowohl an der Nord- als auch an der Südseite zur besseren Nutzung Gauben zu errichten. Zudem soll an der Südseite ein Balkon angebracht werden.

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Gauben zulässig. Diese dürfen aber ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Als maximale Breite sind 3,30 m vorgesehen.

Diese Vorgaben werden mit einer Gaubenbreite von knapp 16 m bei einer Gesamtlänge des Hauses von 19 m weit überschritten. Das Vorhaben benötigt daher eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bauherr erklärt, dass in unmittelbarer Nähe eine ähnliche Gaube (Wiesenweg 2) bereits genehmigt wurde.

Es wird diskutiert, dass die Nordansicht von der Straße aus gut sichtbar ist. Bei dem vom Bauherrn angeführten Objekt ist die dortige nördliche Gaube kleiner und von der Straße so gut wie nicht einsehbar. Die südliche, wie in der vorliegenden Planung ähnlich große Gaube, ist nicht einsehbar. Die überwiegende Meinung im Gremium geht dahin, Gauben mit 2/3 der Trauflänge zu akzeptieren.

Bereits das ursprünglich errichtete Haus liegt teilweise außerhalb der Baugrenzen. Der nun geplante Balkon liegt daher zum größten Teil außerhalb dieser Baugrenzen. Auch hierfür müsste eine Befreiung von den Festsetzungen erteilt werden.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch den Balkon wird von den Mitgliedern des Ausschusses unkritisch gesehen.

Zwei notwendige weitere Stellplätze für die neuentstehende Wohneinheit werden ausgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses mit Dachgauben und Anbau eines Balkons an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/7 der Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 7 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen und Größe der Gauben unter der Maßgabe erteilt, dass die Gaubenbreite auf 2/3 der Trauflänge reduziert wird.

Abstimmungsergebnis: 4 : 2 Stimmen

TOP 2.2

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung zweier Stützmauern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/48 der Gemarkung Oberreichenbach, Katharinenweg 12

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 „Lohbeet“. Nach Nr. 13 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Bauherren wollen einen Carport errichten, der einen 1 m-Abstand zur Erschließungsstraße hat. Die Bauherren führen aus, dass durch die unterschiedliche Höhenlage ihres und des nördlich gelegenen Grundstückes und aufgrund der Vorschriften des Bebauungsplanes (ihr Haus liegt 15 cm oberhalb der Erschließungsstraße, das nördliche gelegene Haus soll 30 cm unterhalb der Erschließungsstraße errichtet werden) hierfür eine Stützmauer aus L-Steinen notwendig ist, um die Höhendifferenz von 45 cm auszugleichen. Es wird daher, um ein ebenes Grundstück zu erhalten, eine an der höchsten Stelle ca. 90 cm hohe (nord-östliche Ecke) Stützmauer benötigt, die nach Westen auf 0 ausläuft.

Da das nördlich gelegene Grundstück noch nicht verkauft ist, konnte eine Nachbarbeteiligung nicht stattfinden.

Ebenso wird an der östlichen Grundstücksgrenze zum Fußweg der Eckenberger Straße eine an der höchsten Stelle ca. 90 cm (nord-östliche Ecke) hohe Stützmauer benötigt, die Richtung Süden auf 10 cm ausläuft. Diese Stützmauer soll entweder aus Mauerscheiben oder als Natursteinmauer ausgeführt werden.

Im Ausschuss wird die Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Carports als notwendig erachtet. Im weiteren Verlauf sollte das Gelände jedoch anderweitig abgefangen werden. An der östlichen Grundstücksgrenze kann nach einhelliger Meinung das Gelände abterrassiert werden, so dass als Sicht von der Eckenberger Straße nur eine Stützmauer in Höhe von 50 cm sichtbar ist.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung der Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/48 der Gemarkung Oberreichenbach, Katharinenweg 12 im Bereich des geplanten Carports wird erteilt.

Die weiter geplanten Stützmauern finden keine Zustimmung. Das Gelände ist anderweitig abzufangen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 3

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- BGM Hacker teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf bezüglich des Bebauungsplanes „Schlossberg“ 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 dem o.g. Bebauungsplan 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 der Bauleitplanung der Gemeinde Markt Weisendorf lediglich Kenntnis.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 18.45 Uhr

R u p p e r t
Schriftführerin

H a c k e r
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender