

Niederschrift

(öffentlich)

34. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
Rathaus, Sitzungssaal
Dekan-Wagner-Str. 13
84032 Altdorf

Dienstag, den 19.09.2017
von 19:00 bis 19:40 Uhr

Teilnehmende Gremien

Bau- und Verkehrsausschuss

öffentliche Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigefügt sind.

Funktion	Name	Unterschrift
Vorsitzender :	Helmut Maier, 1. Bürgermeister	_____
Schriftführer :	Martina Kainz	_____
Weitere :	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte

Top	Thema
1.	Begrüßung durch den Bürgermeister
2.	Neubau eines Büroraumes auf die bestehende Garage, Eichendorffstr. 8
3.	Neubau eines Geschäftshauses; Äußere Parkstr. 7
4.	Teilnutzungsänderung des Hotelbetriebs in Gewerbe-/Büroflächen u. Boardinghaus; Äußere Parkstr. 7
5.	Anbringen von Werbeanlagen; Opalstr. 10
6.	Antrag auf einen Dachausbau des bestehenden Wohnhauses; Janusstr. 12
7.	Änderungsantrag; Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Gebäude; Bergstr. 8b
8.	Mitteilung der Genehmigungsfreisteller und Anträge, die als laufende Verwaltung behandelt wurden
9.	Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Sichtschutzzauns, Im Kleinfeld 10
10.	Errichtung einer Schleppgaube; Efeuweg 1a
11.	Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Doppelstabmattenzauns; Brunnwiesenstr. 1
12.	Informationen der Verwaltung
13.	Anfragen der Ausschussmitglieder
14.	Abschluss der öffentlichen Sitzung

Teilnehmerverzeichnis**Stimmberechtigte Mitglieder**

Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Maier, Helmut	1. Bürgermeister	
Wild, Georg	2. Bürgermeister	
Abstreiter, Ludwig	Marktgemeinderat	
Brunnermeier, Siegfried	Marktgemeinderat	
Finsterhölzl, Georg	Marktgemeinderat	
Gürtner, Willi	Marktgemeinderat	
Kollmeier, Christine	Marktgemeinderätin	
Nirschl, Georg	Marktgemeinderat	
Stanglmaier, Sebastian	Marktgemeinderat	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Kainz, Martina		

Entschuldigte Mitglieder

Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Meilinger, Werner	Marktgemeinderätin	

I. Beginn der öffentlichen Sitzung

Die öffentliche Sitzung beginnt um 19:00 Uhr.

1. Begrüßung durch den Bürgermeister

Fachbereich: Geschäftsleitung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Birgid Schenk

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses und stellt die ordnungs- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Das Gremium erklärt sein Einverständnis zu der unterbreiteten Tagesordnung.

2. Neubau eines Büroraumes auf die bestehende Garage, Eichendorffstr. 8

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: 6024-01-18

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Markus und Birgit Hübner

Planbereich: Innenbereich

Beantragt wird der Neubau eines Büroraumes mit ca. 15 qm auf der bestehenden Garage an der Ostseite des Grundstücks. Die Garage wurde mit einer Stahlbetondecke in den Hang gebaut. Auf einer Fläche von 2,83 x 5,20 m sollen Schreibtisch und mehrere Regale Platz finden. Der Raum soll mit einer Höhe von 3 m auf der Garage errichtet und mit einem Flachdach bedeckt werden. Betreten werden soll die Bürofläche von der Nordseite aus, zum Eingang führt die bestehende Treppe an der Garage vorbei. Die Garage steht direkt an der Grundstücksgrenze. Die angrenzende Nachbarin der Flur Nr. 44/9 hat dem Vorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung zunächst nicht genehmigungsfähig. Für eine Aufstockung der Grenzgarage mit einem Büroraum reicht die Unterschrift der angrenzenden Nachbarin nicht aus. Daher wurde eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung der Nachbarin nachgefordert, die dann auch nachgereicht wurde. Da aus dem GIS ersichtlich war, dass bereits auf der Westseite des Grundstücks eine Grenzbebauung stattgefunden hat, wurde auch diesbezüglich nachgeforscht. Es handelt sich um eine Brennholzüberdachung aus Holzstützen und Teerpappeschindeln und einen ca. 3 x 2 m großen Geräteschuppen mit einer

Gesamtlänge von 8,80 m. Damit wurde die maximal mögliche Grenzbebauung von 9 m eingehalten.

Nachdem die Garage und damit auch das geplante Vorhaben von der Straße aus kaum zu sehen ist, wird das Ortsbild nicht allzu sehr beeinträchtigt, die Grundzüge der Planung sind ebenfalls nicht berührt. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, hier liegen Unterschriften bzw. die Abstandsflächenübernahme vor. Nachdem aber das Nachbargrundstück auf gleicher Höhe der Garage bzw. dem geplanten Büroaufbau bereits mit einem Anbau oder einer Garage bebaut ist, wäre eine Abstandsflächenübernahme grundsätzlich nicht möglich gewesen. Hierüber hat jedoch die Bauaufsicht zu entscheiden. Von Seiten der Gemeinde kann dem Vorhaben zugestimmt werden, öffentliche Belange sind nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Errichtung eines Büroraumes auf der bestehenden Garage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Büroraumes auf der bestehenden Garage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9
Nein Stimmen: 0

3. Neubau eines Geschäftshauses; Äußere Parkstr. 7

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: 6024-01-18

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Beer Anna

Bebauungsplan: GE Rossweide Überarbeitung D9

Beantragt wird der Neubau eines Geschäftshauses auf der nördlichen Seite des Grundstücks Flur-Nr. 791, Äußere Parkstraße 7. Auf dem Grundstück steht bereits ein Hotel, die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 4.500 qm.

Das Gebäude soll auf einer Grundfläche von 406 qm errichtet und rein gewerblich genutzt werden. Geplant sind vorwiegend Verwaltungs- und voraussichtlich Praxisräume.

Das Grundstück liegt im Hochwasserschutzgebiet, durch die Planung von Retentionsflächen hat das Wasserwirtschaftsamt dem Vorhaben bereits zugestimmt.

Im Erdgeschoss soll auf ca. 140 qm eine Verkaufsfläche entstehen, daneben sind dort Lager-, Technik- und ein Abstellraum untergebracht. Außerdem sollen hier 8 überdachte Stellplätze entstehen. Im 1. und 2. OG sind je 2 Büroeinheiten mit je 3 Büroräumen, Empfangsbereich, WC's, je einer kleinen Küche, Technik- und Abstellraum geplant. Sowohl auf der Süd- wie auch auf der Nordseite ist je ein Treppenhaus vorgesehen, das die Stockwerke verbindet. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt insgesamt 814 qm.

Die Höhe des Gebäudes beträgt ca. 11 m, es ist ein Flachdach geplant.

Von insgesamt 73 Stellplätzen auf diesem Grundstück sind 10 Stellplätze diesem Geschäftshaus zugeordnet.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden, es wurde auch kein Antrag auf Benachrichtigung durch die Gemeinde gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet, nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Hotelbetrieb, für diesen wurde ein weiterer Antrag auf Umnutzung eingereicht. Dieser wird gesondert behandelt.

Der Bebauungsplan gibt keine Baugrenzen vor, die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und zum Hotel werden eingehalten.

Nach der Stellplatzsatzung ist für Büro- und Geschäftsgebäude 1 Stellplatz je 30 qm nötig.

Für beide Gebäude wurde ein Stellplatznachweis vorgelegt, insgesamt müssen 72 Stellplätze vorhanden sein, 73 werden vorgehalten.

Die Retentionsflächen sind berechnet und geplant.

Dem Antrag kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Neubau eines Geschäftsgebäudes wird entsprechend der vorgelegten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Evtl. erforderliche Kanalanschlüsse gehen zu Lasten des Bauherrn. Entwässerungspläne sind 2-fach nachzureichen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Geschäftsgebäudes wird entsprechend der vorgelegten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Evtl. erforderliche Kanalanschlüsse gehen zu Lasten des Bauherrn. Entwässerungspläne sind 2-fach nachzureichen.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9
Nein Stimmen: 0

4. Teilnutzungsänderung des Hotelbetriebs in Gewerbe-/Büroflächen u. Boardinghaus; Äußere Parkstr. 7

Fachbereich: Bauverwaltung
Aktenzeichen: 6024-01-18
Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Beer Anna

Bebauungsplan: GE Rossweide Überarbeitung D9

Für das bestehende Hotel auf der Flur-Nr. 791 sind Nutzungsänderungen beantragt. Im Erdgeschoss sollen Gewerbe- und Büroflächen eingerichtet werden, u.a. ist ein Callcenter geplant. Für das Obergeschoss ist eine Umwandlung in ein Boardinghaus mit 12 Zimmern und 28 Betten geplant. Die Zimmer mit einer Größe von 15 bis 17 qm sind einfach gehalten, es werden im Stockwerk 2 Küchen und 2 WC-Anlagen mit Duschen zur Verfügung gestellt.

Am Gesamtgebäude wird baulich keine Änderung vorgenommen.

Ein Stellplatznachweis mit Berechnung liegt vor, für das Bestandsgebäude werden 61, für den geplanten Neubau 11, somit insgesamt 72 Stellplätze benötigt, 73 stehen zur Verfügung.

Nachbarunterschriften werden nicht vorgelegt, ein Antrag auf Benachrichtigung durch die Gemeinde wurde ebenfalls nicht gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines früheren Gastronomiebetriebs in einen Hotelbetrieb wurde in der Sitzung vom 03.09.2013 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Nun wird erneut eine Nutzungsänderung beantragt.

Frau Beer hat vor Einreichung des Antrags sowohl diesen, wie auch den vorherig behandelten Neubau im Bauamt vorgestellt und sich bezüglich der Zulässigkeit erkundigt, dabei aber nicht erwähnt, dass ein Boardinghouse geplant ist.

Nach § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Daher kann der Nutzungsänderung in Gewerbe- und Büroflächen zugestimmt werden.

Anders verhält es sich mit dem Boardinghouse. Der Begriff Boardinghouse wurde in diesem Gremium mehrfach und ausführlich diskutiert. Dass ein Boardinghouse für dauerhaftes Wohnen ausgelegt ist, ist unstrittig und wird in verschiedenen Urteilen so bestätigt. Dies ist in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Die Begriffe Wohnen und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes sind in der Baunutzungsverordnung nicht näher umschrieben. In der Rechtsprechung wird die Annahme einer Wohnnutzung jedoch maßgeblich an eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit geknüpft, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist. Dies setzt

vor allem eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum, Speisesaal usw., gewährleistet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996, BRS 58 Nr. 56; Urteil vom 29. April 1992, BVerwG 90,140 = BRS 54 Nr. 53;

Beschluss vom 8. Mai 1989, BRS 49 Nr. 66; Beschluss vom 7. September 1984, BRS 42 Nr. 55; OVG Bln, Beschluss vom 8. Juni 2000, BRS 63 Nr. 216). Beschränkt sich eine Zimmervermietung dagegen auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit, so ist der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen und es handelt sich um einen Beherbergungsbetrieb. Dieser würde wieder unter den Begriff „Gewerbebetrieb“ fallen und wäre damit zulässig.

Hier sollen die Zimmer mit jeweils 2 Betten, Schrank, Tisch und Stühlen ausgestattet werden. Eigene Kochgelegenheiten sind nicht vorhanden, dafür stehen zwei Gemeinschaftsküchen zur Verfügung. Genauso verhält es sich mit WCs und Duschen, auch hier werden zwei gemeinschaftliche Anlagen zur Verfügung gestellt. Damit ist eine Unabhängigkeit von Gemeinschaftsräumen nicht vorhanden und es würde sich wieder um einen Beherbergungsbetrieb handeln. Um hier aber zustimmen zu können, wäre im Antrag der Begriff „Boardinghouse“ zu streichen und durch „Beherbergungsbetrieb, Pension oder dgl.“ zu ersetzen. Um die dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken auszuschließen und auch um künftigen Anträgen auf Errichtung eines Boardinghouse im Gewerbegebiet keinen Spielraum zu bieten, wäre – wie bisher gehandhabt - auch in diesem Fall eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an nächsthöherer Rangstelle im Grundbuch einzutragen wie folgt:

- Die Zimmer / Apartments des Beherbergungsbetriebes dürfen nicht dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden
- Die Nutzungsdauer pro Zimmer / Apartments darf maximal 180 Tage betragen
- Die amtliche Wohnsitzanmeldung ist nicht erlaubt
- Bei dem Beherbergungsbetrieb darf es sich lediglich um rein gewerbliche Nutzung handeln und nicht um dauerhaftes Wohnen

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu Gewerbe- und Büroflächen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Boardinghouse wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Sollte der Begriff „Boardinghouse“ ersetzt und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an nächsthöherer Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden, könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Dienstbarkeit hat wie folgt zu lauten:

- Die Zimmer / Appartements des Beherbergungsbetriebes dürfen nicht dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden
- Die Nutzungsdauer pro Zimmer / Appartements darf maximal 180 Tage betragen
- Die amtliche Wohnsitzanmeldung ist nicht erlaubt
- Bei dem Beherbergungsbetrieb darf es sich lediglich um rein gewerbliche Nutzung handeln und nicht um dauerhaftes Wohnen

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu Gewerbe- und Büroflächen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Boardinghouse wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Sollte der Begriff „Boardinghouse“ ersetzt und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an nächsthöherer Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden, könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Dienstbarkeit hat wie folgt zu lauten:

- Die Zimmer / Appartements des Beherbergungsbetriebes dürfen nicht dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden
- Die Nutzungsdauer pro Zimmer / Appartements darf maximal 180 Tage betragen
- Die amtliche Wohnsitzanmeldung ist nicht erlaubt
- Bei dem Beherbergungsbetrieb darf es sich lediglich um rein gewerbliche Nutzung handeln und nicht um dauerhaftes Wohnen

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9
Nein Stimmen: 0

5. Anbringen von Werbeanlagen; Opalstr. 10

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: 6024-01-18

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Norma Lebensmittelfilialbetrieb

Bebauungsplan: GE Waldanger Überarbeitung

Der Norma Lebensmittelfilialbetrieb beantragt die Anbringung von Werbeanlagen am neuen Markt in der Opalstraße 10. Diese sollen wie folgt aufgestellt bzw. angebracht werden:

1. Flachtransparent direkt an der Fassade

1,4 m hoch, 4 m breit, 18 cm tief

Es handelt sich um ein einseitiges Transparent, bestehend aus Alu-Gehäuse. Text und

Hintergrund sind mittels Selbstklebefolie aufgebracht. Die Ausleuchtung erfolgt mittels

Leuchtstofflampen.

2. Pylon freistehend an der südöstlichen Grundstücksgrenze

5,5 m hoch, 3 m breit mit Leuchttransparent 3,0 m x 1,5 m sowie Öffnungsschild 1,0 m x

1,0 m (Text: Norma Öffnungszeiten Mo – Sa 7 – 20 Uhr). Doppelseitig bedruckt mit

Selbstklebefolie und mittels Leuchtstofflampen.

3. Fahnenanlage an der südwestlichen Grundstücksgrenze

Freistehender Fahnenmast aus Aluminium mit Fahne „Norma“

Höhe des Mastes: 8,0 m, Fahnenmaß 1,20 x 4,0 m

Die Anlagen sind in der Norma-typischen Farbgebung „rot-weiß-gelb-orange“ gehalten und entsprechen den in allen Filialen gleichartigen Werbeanlagen gemäß den beigefügten Mustervordrucken.

Nachbarunterschriften werden nicht vorgelegt, eine Unterrichtung der Nachbarn durch die Gemeinde wird nicht beantragt.

Abweichung vom Bebauungsplan:

Die Höhe der Fahnenstange soll anstatt 7,50 m 8,0 m betragen

Stellungnahme der Gemeinde:

Grundsätzlich sind in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten Werbeanlagen mit einer freien Höhe von 10 m verfahrensfrei. Auch der Bebauungsplan erklärt freistehende Werbeanlagen als Pylone oder Masten als zulässig, allerdings ist eine maximale Höhe von 7,50 m vorgegeben, die Fahnenanlage soll also 50 cm höher werden.

Alle Anlagen befinden sich auf dem Grundstück. Der Abstand der Fahnen zur Grundstücksobergrenze beträgt 4 m, der Abstand des Transparents des Pylons beträgt 3 m. Beeinträchtigungen des Verkehrs bestehen nicht. Unzulässiges Wechsellicht, Farbmischungen oder grelle Farben werden nicht verwendet. Alle

Werbeanlagen sind in der Norma-typischen Farbgebung gehalten. Dem Antrag kann somit zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Anbringung von Werbeanlagen wird entsprechend der eingereichten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbringung von Werbeanlagen wird entsprechend der eingereichten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9
Nein Stimmen: 0

**6. Antrag auf einen Dachausbau des bestehenden Wohnhauses;
Janusstr. 12**

Fachbereich: Bauverwaltung
Aktenzeichen: 6024-01-18
Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Fuhrmann Katrin

Bebauungsplan: Römerfeld Überarbeitung

Beantragt wird der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung von je einer Dachgaube an der Süd- und Nordseite des bestehenden Wohnhauses. Das Erdgeschoss bleibt unverändert. Die Wände im DG sollen entfernt und neue Wände in Trockenbauweise eingebaut werden. Insgesamt soll die Wohnfläche im Dach 105,65 qm betragen. Geplant sind: ein Wohnraum mit 24 qm, eine Küche, zwei weitere Zimmer, Bad, WC, Flur, Diele und Abstellraum. Für die Belichtung sollen 3 Dachfenster mit den Maßen 1,50 x 1 m, sowie ein Dachfenster 0,5 x 1,0 m sorgen. Das Wohnzimmer soll eine 3 m breite Dachgaube, das Bad eine Gaube mit 1,5 m Breite erhalten. Es werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden.

Abweichung vom Bebauungsplan:

Dachgauben sind ab einer Neigung von 32 ° zulässig, hier beträgt die Dachneigung 30 °

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Flur-Nr. 59/36 ist im Bebauungsplan eine Wandhöhe von I+D festgesetzt, in der Anlage zum Bebauungsplan werden 2 WE für zulässig erklärt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist insgesamt zulässig. Das bestehende Gebäude wird baulich nicht verändert, es werden Innenwände entfernt und durch Rigipswände ersetzt. GRZ (max. 0,4) und GFZ (max. 0,6) werden bei einer Grundstücksgröße von 716 qm weiterhin eingehalten. Auch die Baugrenze wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Es wurde eine Abweichung beantragt, aber nicht näher definiert. Daher konnte lediglich festgestellt werden, dass Dachgauben erst ab einer Neigung von 32 ° zulässig sind, hier beträgt sie 30 °. Diese Abweichung ist aber geringfügig und kann zugelassen werden. Die Begründung für die Abweichung ist noch nachzureichen. Die lt. Stellplatzsatzung geforderten 3 Stellplätze für 2 WE werden nachgewiesen. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht berührt, ebenso wenig die Grundzüge der Planung. Städtebaulich ist das Vorhaben ebenfalls vertretbar.

Beschlussvorschlag:

Dem beantragten Dachgeschossausbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Begründung für die Abweichung ist nachzureichen.

Beschluss:

Dem beantragten Dachgeschossausbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Begründung für die Abweichung ist nachzureichen.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9

Nein Stimmen: 0

7. Änderungsantrag; Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Gebäude; Bergstr. 8b

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: 6024-01-18

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: D.A.S. Bau GmbH

Planbereich: Innenbereich

Der Neubau von 2 Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten, 4 Garagen und 4 Stellplätzen wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.01.2017 genehmigt. Hier wird der Anbau eines Wintergartens an der DHH Nr. 4 beantragt. Der Wintergarten soll an der westlichen Seite des Gebäudes unter dem Balkon auf einer Fläche von 4,40 x 2,50 m angebaut werden und damit 11,0 qm bekommen. Die Höhe soll 2,46 m betragen. Es handelt sich um eine Holz-Metallkonstruktion mit Verglasung, für das Dach ist eine Blechdeckung mit einer Neigung von 3° geplant. Damit würde sich die Wohnfläche von 104 auf 115 qm erhöhen.

Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt, es wurde auch kein Antrag auf Benachrichtigung durch die Gemeinde gestellt. Auch zum ursprünglichen Antrag wurde bisher keine Planausfertigung mit Nachbarunterschriften vorgelegt.

Durch den Wintergartenanbau würde sich die Wohnfläche von 104 auf 115 qm erhöhen. Die GRZ liegt bei 0,25 bei einer Grundstücksgröße von 238 qm. Die Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt 4,4 m und wird damit eingehalten. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. In baurechtlicher Hinsicht ist das Vorhaben daher genehmigungsfähig. Für das gesamte Vorhaben liegt allerdings ein vom Landratsamt angeordneter Baustopp vor. Diesbezüglich erfolgte eine Nachfrage, bis zum Sitzungs-Zeitpunkt konnte die Angelegenheit jedoch nicht geklärt werden. Das Einvernehmen kann trotzdem erteilt werden, die weitere Prüfung wäre vom LRA vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Anbau eines Wintergartens an das Gebäude Bergstr. 8b wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbau eines Wintergartens an das Gebäude Bergstr. 8b wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9
Nein Stimmen: 0

8. Mitteilung der Genehmigungsfreisteller und Anträge, die als laufende Verwaltung behandelt wurden

Fachbereich: Bauverwaltung
Aktenzeichen: 6024-01-18
Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Der Bauantrag für die Errichtung einer Container-Anlage für den Hort an der Querstr. 6 wurde am 07.08.2017 als laufende Verwaltung an das Landratsamt Landshut weitergeleitet. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und es handelt sich um einen Sonderbau. Eine Genehmigungsfreistellung war daher nicht möglich. Die Entwässerungspläne werden nachgereicht.

Die Firma Matzke Transport beantragt über das Landratsamt eine immissionsschutzrechtliche Erlaubnis. Der Antrag beinhaltet den Einbau eines Sektionstors sowie einer Fahrzeugwaage und die Nutzungsänderung der bestehenden Lagerhalle für Bauteile als Anlage zum zeitweiligen Lagern und Behandeln von Abfällen. Für die Genehmigung ist das Landratsamt zuständig. Der Antrag wurde in baurechtlicher Hinsicht geprüft, die Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten, von Seiten des Bauamtes gab es keine Beanstandungen. Der Antrag konnte deshalb mit entsprechender Stellungnahme fristgerecht als laufende Verwaltung an das Landratsamt zurückgegeben werden.

Frau Manuela Kuznicki und Herr Manuel Kollmeder beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 49/15, Hauptstr. 79. Nachdem alle Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Hauptstraße“ eingehalten wurden, konnte der Antrag als Genehmigungsfreistellung behandelt werden.

Herr Michael Kolbeck (Paraguay) beantragt die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Stellplätzen an der Opalstraße 56 a in Altdorf. Die Vorgaben des Bebauungsplanes „GE Waldanger Eugenbach D03“ werden in jeder Hinsicht eingehalten, daher konnte hier eine Genehmigungsfreistellung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Von den Bauvorhaben, welche als laufende Verwaltung bzw. Genehmigungsfreistellung behandelt wurden, wird Kenntnis genommen.

Beschluss:

Von den Bauvorhaben, welche als laufende Verwaltung bzw. Genehmigungsfreistellung behandelt wurden, wird Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9

Nein Stimmen: 0

9. Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Sichtschutzzauns, Im Kleinfeld 10

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: A-602-397

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Ingrid und Manfred Farda

Bebauungsplan: Kleinfeld Überarbeitung

Beantragt wird die Errichtung eines Sichtschutzzauns auf der Flur-Nr. 156/16, Im Kleinfeld 10. Der Zaun soll in einer Länge von ca. 22 m entlang der Hauptstraße/Rottenburger Str. errichtet werden. Geplant ist ein Holzlattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m ab OK Straße.

Als Begründung wird angegeben:

- Sicht- u. Lärmschutz wegen der vielbefahrenen Rottenburger Str. (kein Bürgersteig, Böschung)
 - Schutz gegen Schmutz, Staub und hereinfliegenden Schnee durch Räumfahrzeuge
- Die angrenzenden Nachbarn der Flur-Nrn. 156/5, 156/24 und 156/17 haben dem Vorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Abweichung vom Bebauungsplan:

- Die Zaunhöhe darf straßenseitig max. 1 m betragen, hier werden ca.2,50 m beantragt

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem das Grundstück tiefer liegt und die Böschung eine Höhe von ca. 60 – 80 cm aufweist, würde der Zaun insgesamt eine Höhe von ca. 2,50 m bekommen. Das Wohnhaus liegt direkt an der Straße, der Wunsch nach einem Sicht- und Lärmschutz ist daher nachvollziehbar. Die Rottenburger Straße ist zweifellos viel befahren. Die sonstigen Wohnhäuser in diesem Bereich beidseitig der Rottenburger Straße sind zurückgesetzt, dort grenzen nur die Gärten an die Straße.

Eine Höhe von 2,50 m kann jedoch nicht zugelassen werden, dies würde das Ortsbild zu sehr beeinträchtigen und wäre auch nicht mit öffentlichen Belangen

vereinbar. Aufgrund der Lage des Grundstücks direkt an der Straße kann hier allerdings ausnahmsweise einer Gesamthöhe des Zauns von 2,00 m ab OK Grundstück zugestimmt werden. Das Ortsbild wäre wesentlich weniger beeinträchtigt und ein Schutz gegen Staub und Schmutz wäre immer noch gegeben. Damit soll jedoch kein Präzedenzfall geschaffen werden, die Zustimmung soll nur für dieses Grundstück wegen dessen besonderer Lage erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Es kann allerdings bei einer Gesamthöhe von 2,00 m ab Oberkante Grundstück das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Dem Antrag kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Es kann allerdings bei einer Gesamthöhe von 2,00 m ab Oberkante Grundstück das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 6
Nein Stimmen: 3

10. Errichtung einer Schleppgaube; Efeuweg 1a

Fachbereich: Bauverwaltung
Aktenzeichen: A-602-397
Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Stumpfegger Christian

Bebauungsplan: Südlich der Bernsteinstraße I

Beantragt wird die Errichtung einer Schleppgaube an der Doppelhaushälfte am Efeuweg 1 in Richtung NNO. Die Ansichtsfläche der Gaube beträgt 3 m auf 2 m. Das Dach der Gaube soll eine Neigung von 13 ° erhalten. Zusätzlich soll eine Aufdach-Dämmung auf der Dachhälfte durchgeführt werden.

Begründet wird der Antrag wie folgt: „Nach der Geburt des 3. Kindes planen wir den Ausbau des Dachgeschosses. Um ein Bad integrieren zu können reicht der bestehende Platz unter dem Dach nicht aus und der Ausbau einer Gaube wäre erforderlich.“

Die angrenzenden Nachbarn der Flur-Nummern 1576/8, 1576/7 und 1576/4 haben dem Vorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Abweichung vom Bebauungsplan:

- Die Ansichtsfläche von Dachgauben darf max. 2 qm betragen, hier würde sie 6 qm aufweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Dämmung des Daches ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. f) genehmigungsfrei. Hier ist also lediglich über die Zulässigkeit der Dachgaube zu urteilen. Lt. Bebauungsplan ist bei einer Doppelhaushälfte pro Dachseite 1 Gaube erlaubt. Diese soll an der von der straßenseitig abgewandten Seite des Hauses errichtet werden und kann somit von der Straße aus nicht gesehen werden, daher würde die Ansichtsfläche von 6 qm nicht so sehr ins Auge fallen. Die Begründung des Antrags ist nachvollziehbar. Die angrenzenden Nachbarn haben zugestimmt. Es sind weder öffentliche noch nachbarliche Belange berührt, die städtebauliche Planung wird nicht beeinträchtigt. Dem Vorhaben kann somit zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Errichtung einer Dachgaube wird entsprechend den eingereichten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Dachgaube wird entsprechend den eingereichten Unterlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9

Nein Stimmen: 0

11. Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Doppelstabmattenzauns; Brunnwiesenstr. 1

Fachbereich: Bauverwaltung

Aktenzeichen: A-602-397

Sachbearbeiter: Martina Kainz

Sachvortrag:

Antragsteller: Krieger Waldemar

Bebauungsplan: Höfenstraße

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns entlang der Grundstücksgrenze entlang der Brunnwiesenstraße / Mühlkanalstraße auf einer Länge von ca. 50 m. Der Zaun in der Ausführung „Anthrazit“ soll eine Höhe von 1,03 m erhalten, die einzelnen Zaunelemente haben eine Breite von 2,01 m. Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn der Flur-Nummern 507/4 und 508/12 liegen vor.

Abweichung vom Bebauungsplan:

Anstatt eines Holzlatten- oder Hanichlzauns soll ein Metallzaun errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante Zaun in der beantragten Ausführung beeinträchtigt weder das Ortsbild, noch sind öffentliche oder nachbarliche Belange beeinträchtigt oder die Grundzüge der Planung berührt. Dem Vorhaben kann somit zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzauns in der angegebenen Ausführung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzauns in der angegebenen Ausführung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Abstimmung:

Ja Stimmen: 9

Nein Stimmen: 0

12. Informationen der Verwaltung

Fachbereich: Geschäftsleitung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Birgid Schenk

keine

13. Anfragen der Ausschussmitglieder

Fachbereich: Geschäftsleitung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Birgid Schenk

Im Vorgriff auf den nichtöffentlichen Punkt weist Herr Gürtner auf die Einfriedungen und Zäune in Altdorf hin und bemerkt, dass hier ein schlimmes Durcheinander herrscht.

Herr Abstreiter fragt an, ob es zulässig sei, dass Kräne während Bauarbeiten generell auf öffentlichen Straßen aufgestellt werden. Herr Bgm. Maier weist darauf hin, dass es sich dabei um eine ordnungsrechtliche Angelegenheit handelt.

Herr Stanglmeier fragt an, ob das Anbringen von Werbeplakaten genehmigt wäre bzw. ob diese wahllos aufgehängt werden können. Herr Bgm. Maier gibt an, dass in Altdorf ausgewiesene Werbeflächen bestehen, dass jedoch eine Antragstellung nötig sei. Insbesondere vor der Wahl sei das Anbringen von Plakaten im zulässigen Bereich jedoch genehmigungsfrei.

14. Abschluss der öffentlichen Sitzung

Fachbereich: Geschäftsleitung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Birgid Schenk

Die öffentliche Sitzung endet um 19:40 Uhr.