

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT**über die Sitzung des Bauausschusses
vom 17.12.2020****öffentlich****Lfd.****Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss****TOP 5 „Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ für das Grundstück
Fl. Nr. 1341/2 der Gemarkung Grassau, Römerweg 6;
Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss „**

Der 1. Bürgermeister nahm Bezug auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mietenkam“ samt textlichen Festsetzungen und den vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan der Nachbargrundstücke sowie auf den Entwurf der Änderungsplanung i. d. F. vom 04.12.2020. Zur Verdeutlichung wurden diese Planteile mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

Im seit 1964 rechtsgültigen Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück mit einer Größe von 807 m² Baugrenzen für ein Hauptgebäude des Gebäudetyps C (nur zulässig Erdgeschoss mit einem Vollgeschoss) im Ausmaß von rd. 21 x 12,50 m für das Hauptgebäude und von rd. 5 x 7,50 m für das Garagengebäude festgesetzt. Der Firstverlauf ist in Ost-Westrichtung für das Hauptgebäude ausgewiesen.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,30 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt.

Desweiteren sind im „WA“ nur Wohngebäude zulässig, die eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² aufweisen können.

Die Dachneigung hat für den Gebäudetyp 24-26° zu betragen, das Gebäude ist mit einem Satteldach zu versehen. Dachausbauten sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegeln zu erfolgen. Der Dachvorsprung hat 0,80 m zu betragen.

Die Änderungsplanung vom 04.12.2020 sieht gemäß der Planung des Antragstellers für das Hauptgebäude offene Baugrenzen im Ausmaß von 23 x 17 m mit seitlicher Wandhöhe von 6,50 m vor. Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen soll an zwei Seiten mit mind. 3,0 Metern eingehalten werden. Der Standgiebel setzt etwa 0,50 m unter dem Hauptfirst an.

Die Garagen werden östlich (Einzelgarage) und westlich (Doppelgarage mit Nebengebäude) außerhalb der für das Hauptgebäude eingetragenen Baugrenzen errichtet und halten den Mindestabstand von einem Meter Richtung Osten, Westen und Norden ein. Vier weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen. Diese Stellplätze werden über die Zufahrten Ost und West über den Römerweg erschlossen.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung soll festgesetzt werden, dass das Hauptgebäude mit Satteldach mit Dachneigung von etwa 25° zulässig ist, die Garagen und das Nebengebäude sollen mit einem Satteldach mit Dachneigung ca. 17° ausgeführt werden.

Die GRZ soll mit 0,55 und die GFZ mit 0,45 (= Geschossfläche max. 363,15 m²) festgesetzt werden.

In diesem Falle kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, weil es sich lediglich um eine Baugrenzenverschiebung für das Hauptgebäude handelt und die Planungsgrundzüge unberührt bleiben. Die hauptbetroffenen Nachbarn werden im Zuge des Verfahrens beteiligt.

In der Begründung geht der Antragsteller darauf ein, dass beim geplanten Bauvorhaben 4 Wohneinheiten entstehen sollen, auch in diesem Fall machte der 1. Bürgermeister darauf aufmerksam, eine Hauptwohnsitzdienstbarkeit mit Vertragsstrafe wie schon im vorherigen Tagesordnungspunkt vom Antragsteller als Dienstbarkeit zu verlangen. Ebenso ist in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, dass auf dem Baugrundstück max. 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Der Bürgermeister teilte mit, dass im Bebauungsplan keine Wohneinheitenbeschränkung vorgesehen und eine Abschöpfung deshalb nicht möglich ist.

Die Dachneigung sollte einheitlich mit 16-26° für alle Gebäude festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte wie beantragt festgesetzt werden.

Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen festzusetzen. Maßgebend ist dabei OK- Rohboden und der Schnitt der Außenwand mit OK- Dachhaut.

Ebenfalls festzusetzen ist, das Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt sind. Der Hauptfirst muss mind. 50cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels, die Dachneigung darf maximal 5° steiler sein als das Hauptdach und bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.

Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mindestens 5:4 betragen, der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.

Für alle weiteren Regelungen wie Dachüberstand, Farbe der Dacheindeckung sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mietenkam“ und der erlassenen Satzung gelten.

Nach kurzer Aussprache erging folgender Beschluss:

7

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ für das Grundstück Fl.Nr. 1341/2 Gemarkung Grassau, Anwesen Römerweg 6 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Nachdem durch diese Änderungsplanung die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt bleiben, ist mit diesem Änderungsbeschluss das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung etc. wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Vor Start des Verfahrens sind in die Änderungsplanung folgende Punkte aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Das Maß der baulichen Nutzung soll übernommen werden.
- Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16-26° festzusetzen.
- Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen festgesetzt. Maßgebend ist OK- Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK- Dachhaut.
- Auf dem Baugrundstück sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 50cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels; Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach; bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mind. 5:4 betragen. Der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mietenkam“ und der erlassenen Satzung.

Vom Planer ist neben einem Bebauungsplanänderungsentwurf auch eine Begründung zum Bebauungsplan vorzulegen.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für: 8 Gegen: 0
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Haslinger

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Grassau, 22.12.2020


Tobias Gasteiger,
Stellv. Geschäftsleiter

