



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Montag, 26.02.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:22 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Glas, Franz
Kerzel, Werner
Murner, Georg
Pröbstl, Hans
Schadl, Peter

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Presse

Ostermair, Josef

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hardt, Christoph

anwesend ab 19:13 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.01.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten sowie gemeinsamer Tiefgarage und drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Fl.Nr. 6/2 Gem. Hilgertshausen
3. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Dreispänner, Fl.Nr. 3/1 und 3/2, Gem. Tandern
4. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 1 und DHH 2), Fl.Nr. 3/1 und 3/2, Gem. Tandern
5. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 3 und DHH 4), Fl.Nr. 3/2, Gem. Tandern
6. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 5 und DHH 6), Fl.Nr. 3/2, Gem. Tandern
7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.01.2024

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten sowie gemeinsamer Tiefgarage und drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Fl.Nr. 6/2 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 6/2 der Gemarkung Hilgertshausen soll folgendes Bauvorhaben entstehen:

Neubau von zwei Gebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten sowie gemeinsamer Tiefgarage und drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hilgertshausen Nord““.

Vorhaben:

An der Südseite soll ein Gebäude mit zwei Verkaufsräumen, einer Arztpraxis und sechs Wohneinheiten entstehen:

Haus A: Länge: 28,99m, Breite: 12,36m, Höhe: 12,43m

Im Westen des Grundstücks soll ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten entstehen.

Haus B: Länge: 17,99m, Breite: 11,49m, Höhe: 12,34m

An der Nordseite sollen 2 Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten entstehen.

Haus C: Länge: 11,50m, Breite: 12,96m, Höhe: 11,46m

Haus D: Länge: 11,50m, Breite: 12,96m, Höhe: 11,25m

Zusätzlich soll an der Ostseite ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten gebaut werden.

Haus E: Länge: 9,50m, Breite: 14,00m, Höhe: 10,62m

Das Dach soll bei allen Häusern als Satteldach gebaut werden.

Die Dachneigung beträgt bei Haus A und B 45 Grad, bei Haus C, D und E 43 Grad.

Laut Bebauungsplan Festsetzung D.3.3 müssen die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln untereinander mindestens 1,25m Abstand einhalten und dürfen eine Breite von 4m nicht überschreiten.

Dies wird mit dem neu eingereichten Plan nun eingehalten.

Es entstehen auf der Südseite 3 Gauben mit 2x2,74m und 1x3,74m.

Die Abstände betragen 1,25m, die Festsetzungen des B-Plans sind somit eingehalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Abstandsflächen sowie die allgemeinen Festsetzungen zur Baugestaltung entsprechen dem Bebauungsplan.

Die gekennzeichneten Sichtflächen sind laut Bauantrag freigehalten.

Ein Schallschutznachweis wurde dem Bauantrag beigelegt.

Die Nachbarzustimmungen wurden nur teilweise erteilt.
Der erforderliche Spielplatz ist eingeplant und größer als gefordert.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an den Straßen erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf den im Plan eingezeichneten Flächen an die Straße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.
Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung zu beachten.
Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen.
Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.
Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.
Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

3 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Dreispänner, Fl.Nr. 3/1 und 3/2, Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung
Auf dem Baugrundstück 3/1 und 3/2 der Gemarkung Tandern soll ein Dreispänner gebaut werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).
Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Die bisherigen Grundstücken 3/1 und 3/2 sollen neu aufgeteilt und mit insgesamt 3 Doppelhäuser und einem Dreispänner bebaut werden.
Der Dreispänner befindet sich im Süden des Grundstücks.
Der Dreispänner besteht aus UG + EG + OG mit einem Satteldach (Dachneigung 15 Grad), einer Wandhöhe von 5,60m und einer Firsthöhe von 7,04m.
Der Giebel ist auf die Ost- und Westseite ausgerichtet.
Die Maße für das gesamte Gebäude betragen 18m x 11m.
Die Wohnfläche beträgt je Wohnung ca. 130m².
Somit werden jeweils 3 Stellplätze benötigt, insgesamt 9 Stellplätze. Im Bauantrag sind nur 6 Stellplätze vorgesehen.

Aktuell bestehen noch zwei getrennte Grundstücke (3/1 und 3/2) mit einer Grundstücksgrenze dazwischen. Eine Verschmelzung hat nach unseren Informationen noch nicht stattgefunden. Der Bauantrag ist daher so zu beurteilen, dass diese Grenze noch besteht. Zukünftige Entwicklungen können leider nicht berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich das baurechtliche Problem, dass diese beiden Baukörper teilweise auf der aktuell bestehenden Grundstücksgrenze liegen würden bzw. von der Grundstücksgrenze durchtrennt würden. Außerdem würden Teile der Abstandsfläche auf dem jeweils anderen Grundstück zu liegen kommen. Das ist unzulässig.
Zu beachten ist zusätzlich, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zu beachten ist, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

4 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 1 und DHH 2), Fl.Nr. 3/1 und 3/2, Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück 3/1 und 3/2 der Gemarkung Tandern soll ein Doppelhaus (DHH1 und DHH2) gebaut werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Die bisherigen Grundstücken 3/1 und 3/2 sollen neu aufgeteilt und mit insgesamt 3 Doppelhäuser und einem Dreispänner bebaut werden.

Die DHH1 und DHH2 befinden sich in im südlichen Teil des Grundstücks.

Das Doppelhaus besteht aus UG + EG + OG mit einem Satteldach (Dachneigung 15 Grad), einer Wandhöhe von 5,60m und einer Firsthöhe von 7,04m.

Der Giebel ist auf die Nord- und Südseite ausgerichtet.

Die Maße für das gesamte DH betragen 13m x 10,80m.

Die Wohnfläche beträgt je DHH ca. 108,90m².

Somit werden jeweils 2 Stellplätze benötigt, welche im Bauantrag eingeplant wurden.

Aktuell bestehen noch zwei getrennte Grundstücke (3/1 und 3/2) mit einer Grundstücksgrenze dazwischen. Eine Verschmelzung hat nach unseren Informationen noch nicht stattgefunden. Der Bauantrag ist daher so zu beurteilen, dass diese Grenze noch besteht. Zukünftige Entwicklungen können leider nicht berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich das baurechtliche Problem, dass diese beiden Baukörper teilweise auf der aktuell bestehenden Grundstücksgrenze liegen würden bzw. von der Grundstücksgrenze durchtrennt würden. Außerdem würden Teile der Abstandsfläche auf dem jeweils anderen Grundstück zu liegen kommen. Das ist unzulässig.

Zu beachten ist zusätzlich, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zu beachten ist, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

5 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 3 und DHH 4), Fl.Nr. 3/2, Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück 3/2 der Gemarkung Tandern soll ein Doppelhaus (DHH3 und DHH4) gebaut werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Die bisherigen Grundstücken 3/1 und 3/2 sollen neu aufgeteilt und mit insgesamt 3 Doppelhäuser und einem Dreispänner bebaut werden.

Die DHH3 und DHH4 befinden sich in der Mitte des Grundstücks zwischen den beiden anderen Doppelhäusern.

Das Doppelhaus besteht aus UG + EG + OG mit einem Satteldach (Dachneigung 15 Grad), einer Wandhöhe von 5,60m und einer Firsthöhe von 7,04m.

Der Giebel ist auf die Nord- und Südseite ausgerichtet.

Die Maße für das gesamte DH betragen 13m x 10,80m.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 217,77m², je DHH also 108,90m².

Somit werden jeweils 2 Stellplätze benötigt, welche im Bauantrag bereits eingeplant wurden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Zu beachten ist allerdings, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Zu beachten ist allerdings, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Hauptstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen auf die im Plan eingezeichnete Fläche an der Hauptstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

6 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von einem Doppelhaus (DHH 5 und DHH 6), Fl.Nr. 3/2, Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück 3/2 der Gemarkung Tandern soll ein Doppelhaus (DHH5 und DHH6) gebaut werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Die bisherigen Grundstücken 3/1 und 3/2 sollen neu aufgeteilt und mit insgesamt 3 Doppelhäuser und einem Dreispänner bebaut werden.

Die DHH5 und DHH6 befinden sich im Norden des Grundstücks oberhalb der anderen Doppelhäusern.

Das Doppelhaus besteht aus UG + EG + OG mit einem Satteldach (Dachneigung 15 Grad), einer Wandhöhe von 5,60m und einer Firsthöhe von 7,04m.

Der Giebel ist auf die Ost- und Westseite ausgerichtet.

Die Maße für das gesamte DH betragen 13m x 10,80m.

Die Wohnfläche beträgt je DHH 108,90m².

Somit werden jeweils 2 Stellplätze benötigt, welche im Antrag zwar eingeplant wurden, aber deren Nutzung so nicht funktionieren wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von Haus 5 beträgt 0,75 und von Haus 6 beträgt die GRZ 0,74. Diese sind höher als bei den anderen beantragten Gebäuden (zwischen 0,5 und 0,6) und bei den Grundstücken in der Umgebung.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Fasanenstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen an die Fasanenstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Die Grundflächenzahl ist zu hoch und die Lage der Stellplätze ist nicht praktikabel.

Zu beachten ist außerdem, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung teilweise (Abwasser) nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Gemeinderat Schadl bittet die Verwaltung um Prüfung der Erschließungskosten von Seiten der Fasanenstraße, welche seines Wissens für dieses Grundstück erlassen wurden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zu beachten ist, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert ist. Diese muss vom Eigentümer selbst durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abholung der Mülltonnen kann nur an der Fasanenstraße erfolgen. Daher müssen die Tonnen an die Fasanenstraße gebracht werden. Dies muss vom Eigentümer auch für die Zukunft verbindlich geregelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

7 Mitteilungen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.



Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister



Katharina Westermair
Schriftführung

