



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.02.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

Ausschussmitglieder

Drost, Winfried, Dr.
Gasteiger, Marina
Genghammer, Hans
Haslinger, Werner
Hofmann, Thomas
Noichl, Nikolaus
Pletschacher, Franz
Schmuck, Katharina

Schriftführerin

Hausotter, Andrea

Presse

Eder, Tamara

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2020
2. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 700/2 der Gemarkung Rottau, an der Kreuzstraße; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss
3. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau - Nord“ für die Grundstücke Fl. Nr. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss
4. Bauantrag zum Neubau einer geschlossenen Güllegrube am genehmigten Milchviehstall am Tagbauweg in Rottau auf dem Grundstück Fl. Nr. 327 der Gemarkung Rottau
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Tinyhouse) auf dem Grundstück Fl. Nr. 89/31 der Gemarkung Grassau, Ecke Theodor-von-Hötzendorff-Straße / Moosbacher Straße
6. Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Ausbau des Dachgeschosses, Grundstück Fl. Nr. 341/1 Gemarkung Grassau, Wöhrstraße 3
7. Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit darüber liegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 1588/3 der Gemarkung Grassau, Reit 4
8. Bauantrag zur Neuerrichtung eines alten Stadels zu Lagerzwecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 990 der Gemarkung Rottau, Griesenbach 5
9. Bauantrag zum Einbau eines Quergiebels am Anwesen Dorfstraße 1, Grundstück Fl. Nr. 70 der Gemarkung Rottau
10. Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1657/9 der Gemarkung Grassau, Eichelreuth 1
11. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstückstücken Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße
12. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1371/7 der Gemarkung Grassau, am Erlenweg
13. Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle, Errichtung von Wohnungen und Arztpraxen auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5
14. Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
15. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um 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 Sitzung des Bauausschusses vom
17.12.2020**

Beschlusnummer 1

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2020 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 700/2 der Gemarkung Rottau, an der Kreuzstraße; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

Beschlusnummer 2

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 700/2 der Gemarkung Rottau an der Kreuzstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung gemäß Planentwurf vom 29.01.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer eine Begründung vorzulegen.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,45.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 16° - 26° festzusetzen.
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels; Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach; bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- Für Wohnungsgrößen bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rottau“ und der erlassenen Satzung.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen.

Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau - Nord“ für die Grundstücke Fl. Nr. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

Beschlusnummer **3**

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37, gemäß der Änderungsplanung vom 31.01.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist vom Planer eine Begründung vorzulegen.

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

- Für Wohnungsgrößen bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der GaStellV.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, wonach durch grundbuchamtliche Sicherung die Eigentümer und Mieter dort ihren Hauptwohnsitz haben bzw. begründet werden. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Für den Fall, dass mehr als 4 Wohneinheiten geschaffen werden, sind die weiteren Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung und einer Regelung für Einheimische zu versehen. Die Auswahl der Wohnungen, für welche die Mietpreisbindung erfolgen soll, ist mit dem Bauherren zu verhandeln.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**4 Bauantrag zum Neubau einer geschlossenen Güllegrube am genehmigten
Milchviehstall am Tagbauweg in Rottau auf dem Grundstück Fl. Nr. 327 der
Gemarkung Rottau**

Beschlusnummer **4**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau einer geschlossenen Güllegrube am genehmigten Milchviehlaufstall auf Fl. Nr. 327 am Tagbauweg gemäß der Eingabeplanung vom 10.12.2020 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Tinyhouse) auf dem Grundstück Fl. Nr. 89/31 der Gemarkung Grassau, Ecke Theodor-von-Hötzendorff-Straße / Moosbacher Straße

Beschlusnummer **5**

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, der Abweichung von den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung bezüglich der verringerten Dachüberstände wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Ausbau des Dachgeschosses, sowie dem Anbau an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 341/1 Gemarkung Grassau an der Wöhrstraße gemäß der Eingabeplanung vom 26.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgenden Maßgaben erteilt, dass

- im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht,
- die fehlenden Stellplätze nachgewiesen werden und
- die fehlende Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschößflächenzahl (GFZ) vorgelegt wird.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit darüber liegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 1588/3 der Gemarkung Grassau, Reit 4 wird unter folgenden Maßgaben das Einvernahme nach § 36 BauGB erteilt:

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Zugunsten des Marktes Grassau ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit vorzulegen, wonach straßenseitig künftig keine Garagentore eingebaut oder andere Abschließmöglichkeiten angebracht werden.
- Sofern der überdachte Kfz.-Abstellplatz mit Seitenwänden versehen wird, sind die straßenseitigen Seitenwände aus Verkehrssicherheitsgründen in einer Tiefe von mind. 2,0 m mit durchsichtigem Material herzustellen.
- Sollte für das Vorhaben eine Bodenplatte errichtet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahme auf Kosten des Veranlassers die bestehende Wasserleitung in Absprache mit dem Sachgebiet 50 des Marktes Grassau zu verlegen.

Wegen der fehlenden Baugrenzen sowie der abweichenden Dachform - dem fehlenden Satteldach und den damit fehlenden Dachüberständen - wird der Erteilung einer Befreiung zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Stadels zur Lagerung von Futter und Maschinen auf der Fl. Nr. 990 der Gemarkung Rottau gemäß der Eingabeplanung vom 12.10.2020 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Sollte widererwarten eine Privilegierung nach §35 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist der Antrag erneut zu behandeln.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Einbau eines Quergiebels am Anwesen Dorfstraße 1, Grundstück Fl. Nr. 70 der Gemarkung Rottau wird gemäß der Eingabeplanung vom 02.02.2021 das Einvernehmen nach § 36 BauGB uneingeschränkt erteilt.

Für den Quergiebeleinbau wird hinsichtlich der zwingend festgesetzten Firstrichtung, der abweichenden Dachneigung, der verringerten Dachüberstände sowie der Unzulässigkeit von Dachaufbauten einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt. Die Dacheindeckung ist nach Art und Farbgebung gleich dem bestehenden Hauptdach auszuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1657/9 der Gemarkung Grassau, Eichelreuth 1

Beschlusnummer **10**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1657/9 der Gemarkung Grassau, Eichelreuth 1 wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 12.01.2021 wird zugestimmt. Aufgrund der Baurechtsüberschreitung (Baugrenzen) ist eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Dieser Beschluss gilt als Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Reifing“, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1371/7 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 20.01.2021 wird zugestimmt.

Für einen gleichgelagerten Bauantrag wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Die Kosten der Verlegung der Wasserleitung sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle, Errichtung von Wohnungen und Arztpraxen auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5, kann aufgrund der rechtsgültigen Bebauungsplanfestsetzung nicht zugestimmt werden.

Es ist ein Entwurf zur Bebauungsplanänderung mit Abbruch von Teilbereichen sowie Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes oder mit Abbruch der Bestandsgebäude und Neuerrichtung wie Bestand mit maximal 4 Wohneinheiten vorzulegen. Baugrenzen für ein Nebengebäude für Gewerbe oder Arzt sollen nicht eingeplant werden.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

Zur Kenntnis genommen

Beschluss:

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Stefan Kattari
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter
Schriftführung