MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.12.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Grießenböck, Josef jun. Vertretung für Herrn Hans Genghammer

Schriftführerin

Hausotter, Andrea

Verwaltung

Eisenkolb, Markus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Genghammer, Hans

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 09.11.2021

2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz); Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/133/2021

3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für die Grundstücke Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 85; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/117/2021

4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr.
Vorlage: 01/BAU/137/2021

5. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für das Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17; Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 01/BAU/118/2021

6. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/14 der Gemarkung Rottau, Bastackerweg 7
Vorlage: 01/BAU/128/2021

7. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/20 der Gemarkung Rottau, Adersbergstraße 8
Vorlage: 01/BAU/129/2021

8. Bauantrag zum Neubau einer Außensauna auf dem Grundstück Fl. Nr. 628 der Gemarkung Grassau, Hindlinger Straße 28
Vorlage: 01/BAU/134/2021

9. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1462/4 der Gemarkung Grassau, In der Au 40
Vorlage: 01/BAU/130/2021

10. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes sowie Neuerrichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes sowie eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1287/2 der Gemarkung Grassau, Erlenweg 11
Vorlage: 01/BAU/125/2021

11. Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 88/1 der Gemarkung Rottau, Fleierlstraße 10
Vorlage: 01/BAU/110/2021

12. Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Ferienwohnhäuschen auf dem Grundstück Fl. Nr. 297 der Gemarkung Grassau, Lindenfeldweg 30
Vorlage: 01/BAU/136/2021

13. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Unterstandes für landwirtschafltiche Maschinen mit darüberliegenenden Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 81 der Gemarkung Rottau, beim Anwesen Kreuzstraße 1 und 1a
Vorlage: 01/BAU/140/2021

14. 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 Bauausschusssitzung vom 09.11.2021

Beschlussnummer **1**

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.11.2021 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz); Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses

Beschlussnummer **2**

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz) in der Planfassung vom 14.12.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für die Grundstücke Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 85; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses

Beschlussnummer **3**

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für die Grundstücke Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 85, in der Planfassung vom 14.12.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr.

Beschlussnummer **4**

Beschluss:

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 89 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 4, gemäß der Änderungsplanung vom 25.11.2021 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt, bei den Baugrenzen für das neue Hauptgebäude sollen die Baugrenzen jedoch auf den Gebäudebestand reduziert werden.

Vor Verfahrensbeginn ist durch die Planerin eine Begründung nachzureichen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

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

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

5 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für das Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17; Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss

Beschlussnummer **5**

Beschluss:

Der Änderungsplanung zum Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für das Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17 mit der Maßgabe zugestimmt, dass die max. seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes mit 6,50 m festgesetzt wird. Zusätzlich ist die max. Höhe OK RFB auf 536,40 m ü. NN (Straßenniveau) festzusetzen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 hinsichtlich Quergiebel ist wie folgt umzuformulieren:
Im Planungsgebiet ist je Gebäudeseite ein Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.

- Der Ansatz der Quergiebels muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- 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.

Aus der Planzeichnung sind die beiden Quergiebel/Gauben zu entfernen.

Des Weiteren ist in den Plan und in die Legende eine Nutzungsschablone mit einzufügen.

Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Des Weiteren besteht bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser, Schutzmaßnahmen dagegen sind durch den Veranlasser eigenverantwortlich vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Vor Verfahrensbeginn ist vom Planer eine Begründung nachzureichen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Hinsichtlich der grundbuchrechtlich gesicherten Verträge (Eigenentwicklung und Hauptwohnsitzbindung) wird nochmals auf den Beschluss Nr. 5 des Bauausschusses vom 20.10.2020 verwiesen.

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/14 der Gemarkung Rottau, Bastackerweg 7

Beschlussnummer **6**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/14 der Gemarkung Rottau gemäß Eingabeplanung vom 05.11.2021 wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau-West“ sowie den Abweichungen der örtlichen Gestaltungssatzung hinsichtlich des Wintergartens und der Lichthöfe wird zugestimmt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau-West“ hinsichtlich der Quergiebel wird nicht zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/20 der Gemarkung Rottau, Adersbergstraße 8

Beschlussnummer **7**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/20 der Gemarkung Rottau, Adersbergstraße 8, gemäß Eingabeplanung vom 05.11.2021 wird unter folgenden Maßgaben das Einvernahme nach § 36 BauGB erteilt:

- 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.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau-West“ sowie den Abweichungen der örtlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Bauantrag zum Neubau einer Außensauna auf dem Grundstück Fl. Nr. 628 der Gemarkung Grassau, Hindlinger Straße 28

Beschlussnummer **8**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau einer Außensauna auf dem Grundstück Fl. Nr. 628 der Gemarkung Grassau, Hindlinger Str. 28 gemäß Eingabeplanung vom 16.11.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Für die verringerten Dachüberstände wird einer Abweichung von der örtlichen Gestaltungssatzung zugestimmt.

Bei der Situierung des Vorhabens ist auf den Verlauf des Kanals zu achten, dieser darf nicht überbaut werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1462/4 der Gemarkung Grassau, In der Au 40

Beschlussnummer **9**

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1462/4 der Gemarkung Grassau, In der Au 40, gemäß den Antragsunterlagen vom 12.11.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Der Dachüberstand über den Balkonen sollte die Balkonaußenkante jedoch um 50 cm überragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes sowie Neuerrichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes sowie eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1287/2 der Gemarkung Grassau, Erlenweg 11

Beschlussnummer **10**

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Neuerrichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes, profilgleich mit dem bestehenden Wohngebäude, sowie eines weiteren Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und eines Garagengebäudes gemäß Antragsunterlagen vom 04.10.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB grundsätzlich erteilt, die nach den Festsetzungen der Innenbereichssatzung geforderte Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 m ist jedoch einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 88/1 der Gemarkung Rottau, Fleierlstraße 10

Beschlussnummer **11**

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 88/1 der Gemarkung Rottau, Fleierlstraße 10, wird nicht zugestimmt. Dem Bauausschuss ist eine geänderte Planung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

12 Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Ferienwohnhäuschen auf dem Grundstück Fl. Nr. 297 der Gemarkung Grassau, Lindenfeldweg 30

Beschlussnummer **12**

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Ferienwohnhäuschen auf dem Grundstück Fl. Nr. 297 der Gemarkung Grassau, Lindenfeldweg 30 wird zugestimmt. Die Dachüberstände am Querbau sollen jedoch an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Grassau (80 cm) angeglichen werden.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderat Noichl

13 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Unterstandes für landwirtschafltiche Maschinen mit darüberliegenenden Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 81 der Gemarkung Rottau, beim Anwesen Kreuzstraße 1 und 1a

Beschlussnummer **13**

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Abriss des landwirtschaftlichen Stadels mit Neuerrichtung eines Unterstandes für landwirtschaftliche Maschinen mit zwei darüber liegenden Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 81 der Gemarkung Rottau, Kreuzstraße 1 wird zugestimmt.

Zur Realisierung des Vorhabens ist auf Grund der Baurechtsüberschreitung eine Bebauungsplanänderung notwendig, diese ist 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 Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

14 Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

Beschlussnummer

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

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari 1. Bürgermeister	Andrea Hausotter Schriftführung