



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 28.07.2022
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Alten Pfarrhofes Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Schreiner, Richard

Vertretung für Frau Marina Gasteiger

Schriftführerin

Hausotter, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Gasteiger, Marina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 02.06.2022
2. Bauleitplanung; Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Reifing“, Erweiterungsbereich Süd; Vorstellung städtebauliche Analyse und Verfahrensförföhrung
Vorlage: 01/BAU/196/2022
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1640/7 der Gemarkung Grassau, Sudetenstraße 6; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/087/2021
4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl. Nr. 1675/1 der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 19; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/BAU/195/2022
5. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichetstraße 19
Vorlage: 01/BAU/197/2022
6. Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3
Vorlage: 01/BAU/200/2022
7. Bauantrag zum Wohnhausanbau an das Apothekeranwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 der Gemarkung Grassau, Rottauer Straße 3
Vorlage: 01/BAU/194/2022
8. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003 der Gemarkung Grassau, Grafinger Straße 35a
Vorlage: 01/BAU/190/2022
9. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003 der Gemarkung Grassau, Grafinger Straße 35 (Haus B)
Vorlage: 01/BAU/191/2022
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15
Vorlage: 01/BAU/180/2022
11. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1680/1 der Gemarkung Grassau, beim Guxhauser Weg 31
Vorlage: 01/BAU/201/2022
12. Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 116/1 der Gemarkung Rottau, beim Anwesen Bachstr. 7
Vorlage: 01/BAU/203/2022
13. Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung des Marktes Grassau vom 12.04.2005; Errichtung eines Gartenzauns aus Holz in Höhe von 1,20 - 1,50 m entlang der Adersbergstraße
Vorlage: 01/BAU/202/2022
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.

Da die Marktgemeinderätin und Planerin des Tagesordnungspunktes 2 noch nicht rechtzeitig anwesend sein konnte, wurden die Tagesordnungspunkte 2 und 3 in der Beratung in ihrer Reihenfolge getauscht.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom
02.06.2022**

Beschlusnummer **1**

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 02.06.2022 wird hiermit gemäß § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Marktgemeinderätin Schmuck kam zur Sitzung hinzu.

2 Bauleitplanung; Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Reifing“, Erweiterungsbereich Süd; Vorstellung städtebauliche Analyse und Verfahrensfortführung

Beschlusnummer **2**

Beschluss:

Durch die Planerin ist ein Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

Die betroffenen Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke sind zu einem Erörterungstermin einzuladen, um Ihnen ebenfalls die städtebauliche Analyse, den Bebauungsplanentwurf sowie das weitere Vorgehen vorzustellen.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1640/7 der Gemarkung Grassau, Sudetenstraße 6; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses

Beschlusnummer **3**

Beschluss:

Der Änderungsplanung zum Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau – Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1640/7 der Gemarkung Grassau wird nicht zugestimmt.

Es soll ein großes Gebäude mit entsprechenden Stellplätzen (min. 2 Stellplätze je Wohneinheit) entstehen.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl. Nr. 1675/1 der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 19; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschluss

Beschlusnummer 4

Beschluss:

Der Änderungsplanung zum Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau – Reit" für das Grundstück Fl. Nr. 1675/1 der Gemarkung Grassau wird zugestimmt.

Das Bauleitplanverfahren soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür ist ein entsprechender grundbuchrechtlich gesicherter Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung (mit Vertragsstrafe) zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Sämtliche Verfahrenskosten haben die Veranlasser zu tragen.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 19, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass das Seitenverhältnis des Baukörpers von 5:3 nicht eingehalten wird, wird zugestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht zugestimmt:

- Überschreitung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe des Quergiebel um 0,52 m
- Überschreitung der Quergiebelbreite von max. 1/3 der Gebäudelänge (31 cm breiter)

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3

Beschlusnummer **6**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Wohnhausanbau an das Apothekeranwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 der Gemarkung Grassau, Rottauer Straße 3, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003 der Gemarkung Grassau, Grafinger Straße 35a (Haus A) wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. von der örtlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt:

- Außenfassade: vollständige Holzverschalung
- traufseitiger Dachüberstand und Dachform Garagen- und Nebengebäude

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003 der Gemarkung Grassau, Grafinger Straße 35 (Haus B)

Beschlusnummer **9**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003 der Gemarkung Grassau, Grafinger Straße 35 (Haus B) wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. von der örtlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt:

- Außenfassade: vollständige Holzverschalung
- traufseitiger Dachüberstand und Dachform Garagen- und Nebengebäude

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1680/1 der Gemarkung Grassau, beim Guxhauser Weg 31

Beschlusnummer **11**

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1680/1 der Gemarkung Grassau, beim Guxhauser Weg 31, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 116/1 der Gemarkung Rottau, beim Anwesen Bachstr. 7, wird nicht zugestimmt.

Eine Nachverdichtung in verringertem Ausmaß in diesem Bereich soll jedoch ermöglicht werden und wird grundsätzlich nicht abgelehnt. Seitens des Antragstellers ist eine neue bzw. alternative Planung vorzulegen.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

13 Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung des Marktes Grassau vom 12.04.2005; Errichtung eines Gartenzauns aus Holz in Höhe von 1,20 - 1,50 m entlang der Adersbergstraße

Beschlusnummer 13

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung wegen Errichtung eines geschlossenen Holzbohlenzaunes mit einer Höhe von rund 1,20 m bis 1,50 m wird nicht zugestimmt.

Auf Grund der geringen Grundstücksgrößen wird jedoch die Zustimmung erteilt, in der beantragten Höhe einen grünen Stabmattenzaun mit dauerhafter Begrünung (Bepflanzung) zu errichten.

Die Einfriedung hat dauerhaft einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (befestigte) Straßenkante einzuhalten.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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