



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.09.2022
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Alten Pfarrhofes 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

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 28.07.2022
2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1543/11 der Gemarkung Grassau; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
Vorlage: 01/BAU/212/2022
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/207/2022
4. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 19
Vorlage: 01/BAU/197/2022
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 21a
Vorlage: 01/BAU/208/2022
6. Bauantrag zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1620/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 34
Vorlage: 01/BAU/213/2022
7. Bauantrag zur Wohnraumerweiterung durch An- und Umbau an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, Drechslerstraße 34
Vorlage: 01/BAU/209/2022
8. Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17
Vorlage: 01/BAU/210/2022
9. Tektur-Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau, Bernauer Straße 43
Vorlage: 01/BAU/206/2022
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 14/4 der Gemarkung Grassau, Oberdorf 44 und 46
Vorlage: 01/BAU/160/2022
11. Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Gebäudes und Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 213 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Straße 14
Vorlage: 01/BAU/214/2022
12. Antrag auf Erteilung einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften; Errichtung einer Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 1566/4 der Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 14
Vorlage: 01/BAU/211/2022
13. 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
28.07.2022**

Beschlusnummer 1

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 28.07.2022 wird hiermit gemäß § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1543/11 der Gemarkung Grassau; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Beschlusnummer **2**

Beschluss:

1. Die durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen sind in die Planung mit einzuarbeiten.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ für das Grundstück Fl. Nr. 1543/11 der Gemarkung Grassau in dann in der Planfassung mit Datum vom 20.09.2022 erneut öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

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

3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses

Beschlusnummer 3

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6, gemäß der Änderungsplanung vom 22.08.2022 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Die Festsetzung, dass der Dachüberstand die Balkonkante um mindestens 50 cm überragen muss, ist noch mit in die Planung aufzunehmen.

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 Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 19

Beschlusnummer **4**

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.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt:

- Überschreitung der seitlichen Wandhöhe des Quergiebels um 0,34 m
- Seitenverhältnis des Baukörpers von 5:3.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 21a

Beschlusnummer **5**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 314/1 der Gemarkung Rottau, Eichertstraße 21 a, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Bauantrag zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1620/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 34

Beschlusnummer **6**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1620/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 34, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Bauantrag zur Wohnraumerweiterung durch An- und Umbau an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, Drechslerstraße 34

Beschlusnummer 7

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Wohnraumerweiterung durch An- und Umbau an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, Drechslerstraße 34, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird zugestimmt:

- Überschreitung der Baugrenzen im Ausmaß von maximal 9,50 x 1,50 m (nicht wie beantragt 2,50 m)
- verringerte Dachneigung (21°), wie Bestand

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17

Beschlusnummer **8**

Nach ausführlicher Diskussion ergab sich folgender Beschluss:

Dem Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Tektur-Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau, Bernauer Straße 43

Beschlusnummer **9**

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau, Bernauer Straße 43, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 14/4 der Gemarkung Grassau, Oberdorf 44 und 46, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Das südliche Gargengebäude ist mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Positionierung des nördlichsten Garagegebäudes ist so zu ändern, dass die bestehenden Bäume an der Ortstraße Oberdorf nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich einer grundbuchrechtlichen Sicherung für die bestehende Hauptwasserleitung, wird das Sachgebiet Ver- und Entsorgung des Marktes Grassau beauftragt, entsprechende Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zu führen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Gebäudes und Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 213 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Straße 14

Beschlusnummer 11

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Gebäudes und Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 213 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Straße 14 wird grundsätzlich zugestimmt. Auf eine Bauverpflichtung im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird jedoch nicht verzichtet.

Aufgrund der Baugrenzenüberschreitung ist die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erforderlich.

Dem Bauausschuss ist ein Bebauungsplanentwurf vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung wegen Errichtung einer geschlossenen Sichtschutzwand mit einer Höhe von rund 2,00 m wird nicht zugestimmt.

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

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

Einstimmig beschlossen 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