

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2020
Vorlage: Don/2021-I-4278
2. Antrag auf Baugenehmigung über den Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einseitiger Kniestockerhöhung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/15, Gem. Sulzbach, Nelkenweg 12
Vorlage: Don/2021-IV-3339
3. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1093, Gem. Donaustauf, Baronstraße 5
Vorlage: Don/2020-IV-3335
4. Antrag auf Baugenehmigung über den Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 626/14, Gem. Donaustauf, Frankenstraße 7
Vorlage: Don/2020-IV-3332
5. Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis von Herrn Andreas Hintermeier auf Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Ost-Dach des Anwesens Maxstraße 42 (Fl.-Nr. 91), Gem. Donaustauf
Vorlage: Don/2020-IV-3334
6. Information und Beratung über den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Vorlage: Don/2021-I-4291
7. Vorstellung der Erschließungsplanung für das Baugebiet "Bayerwaldstraße"
Vorlage: Don/2021-I-4292
8. Bekanntgaben und Anfragen

1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2020

Sachverhalt:

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung der Ausschussmitglieder fest und erkundigt sich nach den Einwänden gegen die Tagesordnung. Er begrüßt darüber hinaus die Zuschauer, die Vertreterin der örtlichen Presse, sowie den Schriftführer Herrn Unertl.

Ab Beginn der öffentlichen Sitzung wird das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung vom 15.12.2020 in Umlauf gebracht.

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2020, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

7 : 0

Ausschussmitglied Tischler stimmt nicht mit, da er in der Sitzung vom 15.12.2020 nicht anwesend war.

2 Antrag auf Baugenehmigung über den Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einseitiger Kniestockerhöhung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/15, Gem. Sulzbach, Nelkenweg 12

Sachverhalt:

Bauantragsnummer:	01/2021
Das Bauvorhaben liegt im:	Allgemeines Wohngebiet
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	WA
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer: Bezeichnung des Gebietes/Plans:	
Abweichungen vom Bebauungsplan:	
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Ja fehlen von: Allen

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser	Ja	Nach Vorgabe Zweckverband R-Süd
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

Bemerkungen:

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Sulzbach (§ 34 BauGB) in einem Allgemeinem Wohngebiet.

Das BV fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Lt. Baubeschreibung werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Zu diesem BV gibt es einen Vorbescheid aus dem Jahr 2020, welcher vom MGR und LRA befürwortet bzw. genehmigt wurde.

Beschluss:

Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

3 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1093, Gem. Donaustauf, Baronstraße 5

Sachverhalt:

Bauantragsnummer: 40/2020
Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan: MI - Mischgebiet
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:
Bezeichnung des Gebietes/Plans:
Abweichungen vom Bebauungsplan:
Nachbarunterschriften sind vorhanden: Nein **fehlen von: Allen**

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser	Ja	Nach Vorgabe REWAG
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Nein	

Bemerkungen:

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Donaustauf (§ 34 BauGB) in einem Mischgebiet.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Beim Maß der baulichen Nutzung kommt es auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen Umgebungsbebauungen an. Demnach müssen

- die überbaubare Grundstücksfläche
- die Wand- bzw. Gebäudehöhen
- die Kubatur

mit der Umgebungsbebauung verglichen werden.

Hierbei sind hinsichtlich der Gebäudehöhe (7,95 m im Mittel) und der Kubatur, Parallelen zur umgebenden Bebauung festzustellen. Bei der überbauten Grundstücksfläche, hebt sich das geplante BV im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich ab. Dieser Umstand ist weniger dem Verhältnis Grundstücksfläche vs. Grundfläche (Haus), sondern ist viel mehr der hohen Anzahl an nötigen Stellplätzen geschuldet.

Weiter ist festzustellen, dass die vorgesehenen Stellplätze, teilweise nicht der Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechen. Diese fordert eine Fahrgasse von min. 6 m. Die Baronstraße, welche hier als Fahrgasse anzusehen ist, weist eine Breite von max. 5 m auf.

Aus diesen Gründen könnte der Antrag abgelehnt werden, wenn einer weiteren Erhöhung und Verschiebung der Maxime nach oben, entgegengewirkt werden soll.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich gegen das Vorhaben aus. Es wird angemerkt, dass der Antragsteller bei anderen Vorhaben die Wohnungen im Erdgeschoss durch Wendeltreppen mit dem Untergeschoss verbunden hat und die Anordnung der Kellerräume dies auch bei diesem Projekt vermuten lässt. Somit wäre die nutzbare Wohnfläche über 50 m² und bei mindestens zwei Wohnungen ein zweiter Stellplatz notwendig.

Weiter werden die Stellplätze und deren Situierung angesprochen. Geschäftsleiter Unertl führt aus, dass die Kubatur des Gebäudes für das Grundstück nicht zu massiv ist, die Nutzung mit 5 Wohneinheiten allerdings definitiv. In einem Telefonat mit einem Vertreter des Antragstellers wurde bereits darauf hingewiesen, dass Stellplätze in direktem Anschluss an die Straße nicht gewünscht sind. Hier sollten 3 m Abstand sein, da absehbar ist, dass die Stellplätze mit Carports oder Fertiggaragen bebaut werden.

Nach Ansicht des Geschäftsleiters könnte die Kubatur des Baukörpers für ein Doppelhaus genutzt werden. Die notwendigen 4 Stellplätze wären dann unproblematisch auf beiden Seiten der Gebäude zu verwirklichen.

Ein Ausschussmitglied spricht an, dass in der Stellplatzsatzung Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser verbindlich festgeschrieben werden.

Im Ausschuss ist man sich einig, dass das Vorhaben in der vorgelegten Form keine Zustimmung findet.

Beschluss:

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

0 : 8

4 Antrag auf Baugenehmigung über den Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 626/14, Gem. Donaustauf, Frankenstraße 7

Sachverhalt:

Bauantragsnummer: 39/2020
Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan: WA
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:
Bezeichnung des Gebietes/Plans:
Abweichungen vom Bebauungsplan:
Nachbarunterschriften sind vorhanden: Ja **fehlen von:**

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser	Ja	Nach Vorgabe Zweckverband R-Süd
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

Bemerkungen:

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Donaustauf (§ 34 BauGB) in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das BV fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Im Sinne der Nachverdichtung, empfiehlt die Verwaltung dem BV zuzustimmen.

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

5 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis von Herrn Andreas Hintermeier auf Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Ost-Dach des Anwesens Maxstraße 42 (Fl.-Nr. 91), Gem. Donaustauf

Sachverhalt:

Herr Andreas Hintermeier möchte auf dem Ost-Dach seines Anwesens in der Maxstraße 42 in Donaustauf eine Photovoltaik-Anlage installieren. Hierzu stellte er mit Schreiben vom 02.12.2020, eingegangen am 11.12.2020, einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 6 Abs. 1 DSchG .

Ein Ausschussmitglied spricht an, dass dieses Vorhaben nach der zu beschließenden Gestaltungssatzung zum Schutz des Ensembles zulässig wäre. Aus diesem Grund steht dem Vorhaben nichts im Wege.

Beschluss:

Der Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 6 Abs. 1 DSchG für das Objekt Maxstraße 42 in Donaustauf für die Installation einer Photovoltaik-Anlage wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet.

8 : 0

6 Information und Beratung über den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Sachverhalt:

Mit Wirkung zum 01.02.2021 wird das Abstandflächenrecht der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geändert. Bis dato gilt – vereinfacht dargestellt – folgendes Abstandflächenrecht:

- Die Höhe der jeweiligen Wand (vom ursprünglichen Bodenniveau bis zur Oberkante der Dachdeckung) entspricht der Tiefe der Abstandsfläche - 1 H.
- Der Dachgiebel wird bis zu einer Dachneigung von 70 Grad zu einem Drittel zur Tiefe der Abstandsfläche dazugezählt.
- Vor zwei Außenwänden mit nicht mehr als 16 m Länge, darf die Abstandsfläche halbiert werden, muss aber mindestens noch 3 m betragen (0,5 H). Die Seiten des Gebäudes, bei denen diese 0,5 H angewandt werden, darf sich der Bauwerber aussuchen.
- Abstandsflächen dürfen bis zur jeweiligen Mitte von öffentlichen Straßen- oder Grünflächen liegen. Hier ist kein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

Über diese grundlegenden Regelungen hinaus gibt es noch eine Reihe von Vorschriften hinsichtlich Nebengebäuden, Dachgauben und anderen untergeordneten Baukörpern, hier wurde jedoch keine Änderung des Rechtsstands herbeigeführt.

In der Regelung des Abstandflächenrechts, das ab dem 01.02.2021 gilt, wurde die grundsätzliche Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H reduziert. Die Regelung mit der Reduzierung auf 0,5 H vor zwei Außenwänden, die nicht länger als 16 m sind, fällt weg, auch die Berechnung von „H“ wird verändert. Von dieser neuen Regelung sind insbesondere die unüberplanten Innenbereiche betroffen. Auf bestehende Bebauungspläne und deren Baufenster hat die Neuregelung keinen Einfluss.

Mit der neuen Regelung wird die Wandhöhe und die Höhe des Daches (Firsthöhe) mit 0,4 H multipliziert. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung wird auch an der Traufseite die Dachhöhe bei den Abstandsflächen mitberücksichtigt. Verschiedene Vergleichsberechnungen ergaben, dass die 0,5 H des bisherigen Rechts in etwa den 0,4 H des neuen Rechts entsprechen. Da aber auch beim 16 – m Privileg an zwei Außenseiten 1,0 H angewendet werden muss und dies künftig wegfällt, ergibt sich insgesamt eine Minderung der Abstandsflächen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Außendämmung von Gebäuden nicht abstandsflächenrelevant ist, d.h. die Aufbringung von 25 cm Wärmedämmverbundsystem erlaubt das Heranrücken der Putzschicht der Wand bis auf minimal 2,75 m zur Nachbargrenze.

Mit der Einführung des neuen Abstandflächenrechts wurde den Gemeinden aber auch die Befugnis erteilt, das Abstandflächenrecht eigenständig von 0,4 bis 1,0 H (altes Recht) individuell zu regeln. Nach derzeitigem Stand plant aber keine Gemeinde im Landkreis Regensburg die Einführung einer Satzung zur örtlichen Verschärfung des Abstandflächenrechts. Sollte in Teilbereichen einer Gemeinde eine negative Entwicklung festgestellt werden, so kann jederzeit hierfür ein Bebauungsplan erlassen werden, der die Abstandsflächen individuell regelt.

Es entwickelt sich eine längere Diskussion. Der Großteil der Ausschussmitglieder spricht sich dafür aus, keine Satzung zu erlassen, da die Auswirkungen der neuen Regelung überschaubar sind.

Das Kriterium für die Ablehnung von zu wichtigen Gebäuden in den letzten Jahren hatten nie mit der Abstandsfläche zu tun, sondern waren wenn dann wegen Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl Stellplätze und Grundflächenzahl. Geschäftsleiter Unertl führt an, dass dies die wichtigsten Instrumente für die Regulierung der Bebauungsdichte und –grösse sind. Die Abstandsflächenberechnung spielt hierbei eine untergeordnete Rolle.

In der Diskussion wird von einem Ausschussmitglied vorgeschlagen, die Stellplatzsatzung hinsichtlich der Besucherparkplätze zu überarbeiten. Darüber hinaus sollen baurechtliche Möglichkeiten diskutiert werden, um den Grad der Versiegelung von Flächen in unüberplanten Innenbereichen zu beschränken.

Empfehlungsbeschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den Sachverhalt der Einführung einer Satzung über abweichende Abstandsflächen im Marktgemeinderat zu entscheiden, da dies nicht in die Befugnis des Ausschusses fällt. Von Seiten des Bau- und Planungsausschusses wird empfohlen, derzeit keine Satzung einzuführen und die Entwicklung von Bauvorhaben hinsichtlich der Abstandsflächenproblematik zu beobachten. Sollte sich Handlungsbedarf ergeben, so kann dann zeitnah mit geeigneten Mitteln reagiert werden.

7 : 1

7 Vorstellung der Erschließungsplanung für das Baugebiet "Bayerwaldstraße"

Sachverhalt:

Geschäftsleiter Unertl gibt den Ausschussmitgliedern die Erschließungsplanung zur Kenntnis.

Er führt auf Nachfrage aus, dass die Anregungen der Marktgemeinderäte eingearbeitet wurden.

Der Erschließungsvertrag, welcher auf dem Bebauungsplan und der Erschließungsplanung basiert, wird aktuell erarbeitet.

8 Bekanntgaben und Anfragen

Der Vorsitzende informiert, dass beim alten FFW Haus eine Sondierung vorgenommen wurde. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude kein Fundament hat, sondern zu vermuten ist, dass es mit der Wand auf der alten Marktmauer erstellt wurde. Es wurden Putzmarken angebracht um festzustellen ob sich der Riss verändert. In 2 – 3 Monaten wird dies kontrolliert und sollte sich keine Veränderung zeigen, wird die Sanierung kostengünstig fertiggestellt.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Weigert
Ausschussvorsitzender

Stefan Unertl
Schriftführung