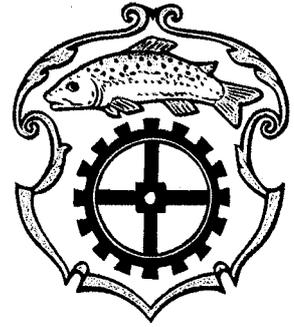


Markt Glonn



Niederschrift

über die

Sitzung des Hauptausschusses Glonn

Datum: 27. März 2018
Uhrzeit: 18:00 Uhr - 18:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Glonn
Schriftführer/in: M. Steckler

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Oswald Josef	
2. Bürgermeister	Gröbmayr Peter	
3. Bürgermeister	Jirsak Stefan	
Marktgemeinderat	Deprée Manfred	
Marktgemeinderätin	Dr. Glaser Renate	
Marktgemeinderätin	Gräf Jutta	(Vertretung für Johannes Reiser)
Marktgemeinderat	Hellriegel Joachim	(Vertretung für Friedrich Gerneth)
Marktgemeinderat	Raig Georg	
Marktgemeinderat	Senckenberg Rudolf	

Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Gerneth Friedrich
Marktgemeinderat	Reiser Johannes

1. Abbruch der Garage und Anbau von Spül-, Vorrat- und Müllräumen und einer Garage an das bestehende Cafe, Westerndorf 9
2. Neubau einer Garage, Hans-Brunner-Straße 3
3. Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, St.-Johannes-Straße 4
4. Erweiterung der geplanten Tiefgarage um 2 Stellplätze und Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Wolfgang-Wagner-Straße 14
5. Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten als Ersatzbau, Kastenseeon 20
6. Ausbau Dachgeschoß mit Errichtung einer weiteren Wohneinheit in dem bestehenden Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, Mecking 1
7. Bauvoranfrage Errichtung von 2 Gauben, Franz-Kaltner-Straße 5

Der Vorsitzende eröffnete um 18:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Abbruch der Garage und Anbau von Spül-, Vorrat- und Müllräumen und einer Garage an das bestehende Cafe, Westerndorf 9

Sachverhalt:

Es ist geplant die bestehende Garage abzubauen und einen Anbau an das bestehende Cafe zu errichten.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Ortsabrundungssatzung Westerndorf mit 1. Änderung. Der dort festgesetzte Bauraum wird durch den Anbau überschritten. Der Anbau ist betrieblich nötig und die Befreiung städtebaulich vertretbar.

Bisher wurden die Parkplätze hinter der Garage durch den Weg zwischen Garage und Cafe angefahren. Der Anbau schließt nun diesen Weg, daher erfolgt die Zufahrt nördlich des Anbaus. Beide betroffenen Grundstücke gehören demselben Eigentümer.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und der Befreiung zur Lage außerhalb des Bauraums zu. Die Zufahrt ist dinglich zu sichern. Ein Nachweis der dinglichen Sicherung ist dem Markt Glonn zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderätin Dr. Glaser und Gemeinderat Hellriegel nahmen an Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht teil.

2. Neubau einer Garage, Hans-Brunner-Straße 3

Sachverhalt:

Nördlich der bestehenden Garage soll eine weitere Doppelgarage errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im einfachen Teil des BPlan „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“. Der dort festgesetzte Bauraum wird von der bestehenden Garage bereits ausgefüllt.

Die neue Garage liegt komplett außerhalb des Bauraums für Garagen. Innerhalb des BPlan-Gebiets wurden bereits Befreiungen für Garagen außerhalb des Bauraums erteilt. Die Befreiung ist auch hier städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und der Befreiung für die Lage der Garage außerhalb des festgesetzten Bauraums zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderätin Dr. Glaser und Gemeinderat Hellriegel nahmen an Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht teil.

3. Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, St.-Johannes-Straße 4

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude wird abgebrochen und ein neues Wohnhaus mit Garage wird errichtet. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich. Die Grundfläche des Wohnhauses wird vergrößert. Die Wand- und Firsthöhe ist ähnlich dem des alten Gebäudes. Der Neubau fügt sich in die Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Das Gebäude liegt bereits unterhalb der Straßenniveaus und wird auch unterkellert. Aufgrund der Nähe zur Straße und der Abgrabungstiefe sind Schäden für den Straßenkörper zu befürchten.

Das tiefe Gelände in Straßennähe stellt, sowohl während der Bauphase als auch danach, eine Gefahr für die Verkehrsteilnehmer dar. Es wird eine entsprechende Absturzsicherung empfohlen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Der Zustand der Straße ist vor Baubeginn mit der Gemeinde aufzunehmen. Während der Bauphase und nach Fertigstellung des Gebäudes ist eine entsprechende Absturzsicherung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Erweiterung der geplanten Tiefgarage um 2 Stellplätze und Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Wolfgang-Wagner-Straße 14

Sachverhalt:

Für das Gebäude gibt es bereits eine Baugenehmigung für den Teilabbruch und Wiederaufbau. In dieser ist der Ausbau des Dachgeschosses noch nicht vorgesehen.

Nun soll das Dachgeschoß ausgebaut und somit eine weitere Wohneinheit geschaffen werden. Auf der Westseite sind daher 3 Dachgauben auf der Ostseite 2 Gauben geplant. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Tiefgarage wird um 2 Stellplätze erweitert und der Stellplatznachweis damit auf dem Grundstück erbracht. Allerdings rückt die Tiefgarage sehr nahe an die bestehende Friedhofsmauer heran, was statisch bedenklich erscheint.

Der Neubau kommt an der Nordostecke mit ca. 0,3 m² auf Gemeindegrund zu liegen. Dieser Grund muss vom Bauherrn noch erworben werden. Der Entwurf der Urkunde liegt bereits vor.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass der statische Nachweis zum Erhalt der Friedhofsmauer erbracht wird. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Baubeginn unterbinden wird, wenn das notwendige Grundstücksgeschäft nicht vorher abgeschlossen ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten als Ersatzbau, Kastensee 20

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des BPlans „Kastensee“. Dieser setzt für Wohngebäude u. a. eine maximale Gebäudelänge von 13,00m fest. Geplant ist eine Gebäudelänge von 14,53m, im BPlan-Gebiet gibt es bereits Befreiungen mit ähnlichen Ausmaßen.

Der BPlan setzt für Wohngebäude eine Wandhöhe von 6,00m fest, gemessen am tiefsten Geländeanschnitt vom natürlichen Gelände zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Das Gelände im Bereich des Vorhabens ist unruhig, sodass sich an der Südostecke des Gebäudes eine Wandhöhe von 8,10m ergibt. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da das Gelände nur an der Südostecke so tief liegt und in der Umgebung bereits derartige Wandhöhen vorhanden sind.

Der BPlan setzt um das Bestandsgebäude einen Bauraum fest. Der Neubau liegt teilweise außerhalb des Bauraums. Die Verlagerung des Neubaus wird durch die Abstandsflächen nötig, eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Die vorhandenen Nebengebäude werden allesamt beseitigt. Es entstehen im Vergleich dazu 2 erheblich kleinere Nebengebäude für Gartengeräte und Fahrräder.

Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen für die Überschreitung der Wandhöhe, der Gebäudelänge und der Lage außerhalb des Bauraums zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

6. Ausbau Dachgeschoß mit Errichtung einer weiteren Wohneinheit in dem bestehenden Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, Mecking 1

Sachverhalt:

Das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoß soll nun ausgebaut und als 3. WE genutzt werden.

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und stellt ein sog. begünstigtes Vorhaben dar. Einem solchen Vorhaben können öffentliche Belange wie die Darstellung des FNP und die Entstehung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden.

Öffentliche Belange, die von diesem Vorhaben beeinträchtigt werden, sind nicht erkennbar.

Die zusätzlichen Stellplätze werden auf dem östlich angrenzenden Grundstück nachgewiesen. Die dingliche Sicherung dieser Stellplätze ist der Gemeinde noch nachzuweisen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Die dingliche Sicherung der Stellplätze ist nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

7. Bauvoranfrage Errichtung von 2 Gauben, Franz-Kaltner-Straße 5

Sachverhalt:

Es wird angefragt, ob im südlichen Teil des Gebäudes dem Einbau von 2 Gauben zugestimmt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Bereich des BPlans „Nördlich der Rotter Straße“.

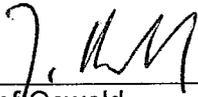
Der BPlan setzt für Dächer eine Dachneigung von 25°-32° fest. Gauben werden erst ab 28° zugelassen, weil bei niedrigeren Dachneigungen ein Absetzen vom First nicht möglich ist und Gauben dann für das Ortsbild nicht verträglich sind. Die Dachneigung der Franz-Kaltner-Straße 5 beträgt 25°. Ähnliche Gauben existieren in dem Baugebiet bereits, allerdings auf einem Dach mit 32° Dachneigung und damit vom First deutlich abgesetzt.

Eine Befreiung von der Mindestdachneigung des Hauptdaches für die Errichtung von Dachgauben ist städtebaulich nicht vertretbar.

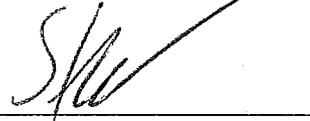
Beschluss:

Der Hauptausschuss lehnt den Einbau von Dachgauben im Bereich des BPlans „nördlich der Rotter Straße“ bei einer Dachneigung von unter 28° ab.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1



Josef Oswald
1. Bürgermeister



M. Steckler
Schriftführer