

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 16.01.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Horak, Bernd

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

Verwaltung

Konrad, Christine

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Um- und Anbau eines Reiheneckhauses mit energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 189/37, Würzburger Straße 7
Vorlage: BV/003/2023
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, zwei Garagen und Geräteschuppen auf dem Grundstück FINrn. 3470/5 und 3470/6, Grünewaldstraße 9 und 11
Vorlage: BV/002/2023
 - 1.3 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Gesamtnutzungskonzept "Gut Wöllried" auf dem Grundstück FINr.5566, Wöllriederhof 1
Vorlage: BV/001/2023
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Um- und Anbau eines Reiheneckhauses mit energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 189/37, Würzburger Straße 7 Vorlage: BV/003/2023

Sachverhalt:

Ein bestehendes Reiheneckhaus soll gartenseitig um einen neuen Anbau ergänzt werden. Beim Umbau des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Würzburger Straße“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis auf zwei Ausnahmen eingehalten. Es werden daher folgende Befreiungen beantragt:

- Befreiung von der festgesetzten Dachform für den neuen Anbau
Ein Flachdach auf dem neuen Anbau würde eine bessere Belichtung und damit Nutzung der Wohnfläche im Dachgeschoss ermöglichen. Des Weiteren würde die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch Verschattung minimiert werden. Das umzubauende Gebäude liegt in einer gestalterisch prägnanten kleinen Reihenhaussiedlung mit Walmdächern. Diese gestalterische und damit städtebauliche Prägnanz soll durch die Festsetzungen erhalten werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen bewusst Anbaumöglichkeiten eröffnet, um die kleine Siedlung zukunftsfähig zu machen. Um das Planungsziel Erhalt der Gestaltprägnanz zu erreichen, ist es unverzichtbar, die Dachform Walmdach auf den Hauptbaukörpern der Wohnhäuser zu erhalten. Auf den Anbauten dagegen ist eine neutrale Dachform, wie ein Flachdach, gestalterisch sinnvoll, weil es sich optisch unterordnet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung daher nicht berührt.
- Befreiung von der nördlichen Baugrenze
Der Antragsteller möchte das Gebäude mit einer Wärmedämmung versehen. Da das Gebäude auf der Grundstücksgrenze zur Würzburger Straße steht, ist hierfür eine Überbauung der festgesetzten Baugrenze zur Würzburger Straße sowie des bestehenden Gehwegs um 16 cm erforderlich. Der bestehende Gehweg hat eine nutzbare Regelbreite von 1,98 m. Bei einer Verschmälerung um 16 cm würde eine Regelbreite von 1,82 m verbleiben. Die Mindestbreite für barrierefreie Gehwege beträgt 1,80 m. Befreiungen von der Baugrenze sind für untergeordnete Gebäudeteile in geringem Umfang möglich, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Der Bauausschuss tauscht sich aus, ob und wann in Rottendorf in der Vergangenheit eine Miete für eine Gestattung zur Nutzung eines gemeindlichen Grundstücks gefordert wurde. Dann wird erörtert, wie sich die Höhe des geplanten Anbaus in die Höhen der bestehenden Anbauten der Umgebung einfügt. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Von der Festsetzung der Dachform wird für den Anbau zugunsten der Errichtung eines Flachdachs befreit.

Von der Festsetzung der Baugrenze wird zugunsten einer Überschreitung durch nachträglich aufgebraute Wärmedämmung um 16 cm befreit.

Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer nachträglich aufgebrauchten Wärmedämmung in einer Dicke von 16 cm wird gestattet.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, zwei Garagen und Geräteschuppen auf dem Grundstück FINrn. 3470/5 und 3470/6, Grünwaldstraße 9 und 11
Vorlage: BV/002/2023**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.12.2022 dem Antrag auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Während der Weiterbearbeitung im Landratsamt Würzburg wurden die folgenden zwei Anträge auf Abweichung nachgereicht:

- Art. 6 BayBO: Überlagerung der Abstandsflächen der Garage 2 mit dem Wohnhaus
Die Überlagerung betrifft nur Teilflächen der Abstandsfläche. Der Antragsteller begründet die Abweichung damit, dass die Belichtung und Wohnqualität nicht eingeschränkt werden.
- § 6 Stellplatzsatzung: Verkürzung des Stauraumes vor beiden Garagen
Der Stauraum dient dem gefahrlosen Ein- und Ausfahren aus der Garage. Auf Wunsch des Antragstellers soll er auf 2,00 m verkürzt werden. Es ist geplant, einen ferngesteuerten Torantrieb einzubauen. Es liegen in Rottendorf bereits zahlreiche Präzedenzfälle mit verkürztem Stauraum und ferngesteuertem Torantrieb vor.

Nachdem auf dem Grundstück die Einhaltung des Stauraums räumlich möglich wäre, entsteht im Bauausschuss eine Diskussion, ob im Hinblick auf knappe Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum auf eine Aufstellfläche vor der Garage verzichtet werden sollte. Da es in Rottendorf bereits etliche Präzedenzfälle für entsprechende Abweichungen gibt, fasst der Bauausschuss folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt der beantragten Abweichung von Art. 6 BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8:1 beschlossen

Beschluss:

Der Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung zugunsten einer Stauraumverkürzung auf 2,00 m wird zugestimmt, wenn ein ferngesteuerter Torantrieb eingebaut wird.

Abstimmungsergebnis: 8:1 beschlossen

**1.3 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Gesamtnutzungskonzept "Gut Wöllried" auf dem Grundstück FINr.5566, Wöllriederhof 1
Vorlage: BV/001/2023**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.12.2015 dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich hat der Bauausschuss mehrfach einer Verlängerung zugestimmt, letztmalig am 26.02.2021.

Relevante Vorschriften im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Rottendorf:

- Stellplatzsatzung:
Der Nachweis der Stellplätze wurde im Vorbescheid nicht zur Prüfung eingereicht. Im Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Würzburg vom 15.03.2016 ist daher folgende Nebenbestimmung enthalten: Der Bauherr hat die erforderliche Anzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen außerhalb des Straßenraums nachzuweisen. Hierzu wurde die Baugenehmigung des Landratsamtes Würzburg vom 24.07.2017 erteilt. Diese wurde bereits realisiert und ist nicht Bestandteil des Antrags auf Verlängerung des Vorbescheids.
- Kinderspielplatzsatzung:
Im genehmigten Vorbescheid ist nur eine Wohnung vorgesehen.

Nach einem Meinungsaustausch darüber, dass bei den folgenden Bauanträgen der jeweilige Stellplatznachweis durch den Bauausschuss aufmerksam gewürdigt und durch die Gemeinde und das Landratsamt Würzburg geprüft werden muss, fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

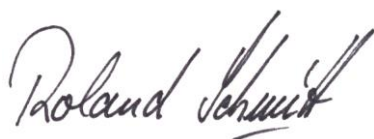
Der Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zur Verlängerung der Geltungsdauer des oben genannten Vorbescheids um zwei Jahre.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister