

## **Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses**

**Sitzungstermin:** Montag, 24.07.2023  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:55 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

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

#### **Stellvertreter**

Scheckenbach, Bernhard

Vertretung für Herrn Gemeinderat  
Detlev Riedl

#### **Verwaltung**

Konrad, Christine

#### **Entschuldigt fehlen:**

#### **Ausschussmitglied**



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

### A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses, Errichtung eines Doppelcarports anstatt 2 Stellplätzen, Änderung der Geschosshöhe des OGs und Dachneigung von 22° auf 28° erhöht auf dem Grundstück FINr. 3424, Hauptstraße 46  
Vorlage: BV/036/2023
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Zweifamilienwohnhauses mit Erweiterung einer Dachgaube im Osten und Anheben des Flachdaches vom Nebengebäude im Süden auf dem Grundstück FINr. 2390, Mittlerer Talweg 1  
Vorlage: BV/037/2023
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück FINr. 3476, Schulstraße 34  
Vorlage: BV/038/2023
- 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; Neubau eines Einfamilienhauses, Errichtung eines Doppelcarports anstatt 2 Stellplätzen, Änderung der Geschosshöhe des OGs und Dachneigung von 22° auf 28° erhöht auf dem Grundstück FINr. 3424, Hauptstraße 46** **Vorlage: BV/036/2023**

#### **Sachverhalt:**

Im Hinterliegergrundstück eines bestehenden freistehenden Wohnhauses soll ein freistehendes Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Gemeinderat hat dem Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 22.07.2022 sein Einvernehmen erteilt. Das Bauvorhaben wurde durch das Landratsamt Würzburg am 25.11.2022 genehmigt.

Nun planen die Antragsteller folgende zwei Änderungen zu realisieren:

Statt den genehmigten Stellplätzen soll ein Doppelcarport errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze wird dadurch nicht verändert. Doppelgaragen bzw. -carports sind in der Umgebung üblich.

Die Traufhöhe soll vergrößert und die Dachneigung auf 28° erhöht werden. Dies führt zu einer Gebäudeerhöhung um 86 cm. Die geplante neue Gebäudehöhe bleibt unter den bestehenden Höhen der Nachbargebäude. Die Dachneigung ist kein Kriterium des Einfügens.

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern, ob die Zufahrt zum geplanten Einfamilienhaus über das Vorderliegergrundstück ausreichend ist und ob für das bestehende Vorderliegerwohnhaus noch die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig beschlossen

### 1.2 **Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Zweifamilienwohnhauses mit Erweiterung einer Dachgaube im Osten und Anheben des Flachdaches vom Nebengebäude im Süden auf dem Grundstück FINr. 2390, Mittlerer Talweg 1** **Vorlage: BV/037/2023**

#### **Sachverhalt:**

Beim Umbau des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Nutzung, Grundfläche und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sollen nicht verändert werden. Die um 73 cm erhöhte Höhe des Anbaues liegt innerhalb des Rahmens der Umgebung.

Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben

mit zwei Wohnungen vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit zwei Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig beschlossen

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück FINr. 3476, Schulstraße 34**

**Vorlage: BV/038/2023**

**Sachverhalt:**

Beim Neubau des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäude in der Umgebung lassen keine Regelmäßigkeit in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll erkennen. Die mögliche Gebäudepositionierung innerhalb der Grundstücksfläche ist daher frei. Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

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

Nach einer Rückfrage, wann zu einem Antrag auf Baugenehmigung ein Freiflächen-gestaltungsplan erforderlich ist, fasst der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig beschlossen. (Das Bauausschussmitglied Lena Vogel-Weigel hat aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

**2 Sonstiges**

Kein Tagesordnungspunkt

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Schmitt". The signature is written in a cursive style with a prominent loop at the beginning of the first name.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister