



NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

Bauausschusssitzung

vom 15. September 2021
in der Sporthalle des Bürgerhauses Straßlach

Vorsitz:

2. Bürgermeister Peter Schneider

Gremiumsmitglieder:

Sabine Hüttenkofer
Florian Brunsch
Ralf Deterding
Dr. Albert Geiger
Niko Stoßberger

Bemerkung:

(Vertreter für Christina Salzberger)

(Vertreter für Florian Zweckinger)

Entschuldigt sind

Hans Sienerth
Christina Salzberger
Dr. Charlotte von Padberg
Florian Zweckinger

(vertreten durch Florian Brunsch)

(vertreten durch Dr. Albert Geiger)

Verwaltung

Silvia Glas
Richard Schmidt

Gäste

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:00 Uhr bis 20:08 Uhr

Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.07.2021
2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen
3. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Straße 49 (Fl.Nr. [REDACTED] Straßlach) durch Herrn [REDACTED]
4. Formlose Bauvoranfrage für die Bebauung auf dem Grundstück Anger 9 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
5. Verlängerung eines Vorbescheids vom 26.02.2014: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Buchenstr. 18 (Fl.Nr. [REDACTED] durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
6. Bauantrag: Dachänderung und Dachausbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 3A (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Schulstraße (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgaragen und Carport auf dem Grundstück Schulstraße 7 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
9. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Frundsbergstraße 36 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch die Firma [REDACTED]
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Um 19.00 Uhr vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.07.2021

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das im Ratsinformationssystem bereitgestellte Protokoll der öffentlichen beschließenden Bauausschusssitzung vom 21.07.2021 wird genehmigt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen

Baumfällantrag vom 06.08.2021

Ort: Burgstraße 21

Antragsteller: [REDACTED]

„Fällung einer Fichte“

Begründung:

Die Fichte ist krank und wächst mit dem Nachbarbaum zusammen, welcher dadurch keine Entfaltungsmöglichkeiten mehr hat.

Bei einem Vor-Ort-Termin wurde festgestellt, dass die Fichte einen Blitzschaden aufweist und sehr schief gewachsen ist. Die Fichte behindert zudem den Lichteinfall des Baumes auf dem Nachbargrundstück welcher bereits mehrfach Totholz aufweist. Ein Einkürzen des Baumes hätte langfristig keinen Erfolg.

3. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Straße 49 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer 10.1. der Ortsgestaltungssatzung für die Fällung der Tanne auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Straße 49 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED] wird nicht erteilt.

Hinweis: Nach Vorlage einer Stellungnahme eines qualifizierten Sachverständigen kann erneut über die Fällung entschieden werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 1

4. **Formlose Bauvoranfrage für die Bebauung auf dem Grundstück Anger 9 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

Beschluss:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Bei Stellung eines gleichlautenden Bauantrags wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen (Bauvoranfrage vom 18.08.2021) auf dem Grundstück Anger 9 (Fl.Nr. [REDACTED]) gemäß Planung S9-V01-2 mit dem westlich gelegenen Gebäude mit First in Nord-Süd-Ausrichtung in Aussicht gestellt. Das Einvernehmen für ein weiteres Gebäude wird nicht in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür: Die Maximalversiegelung des Grundstücks wird nicht überschritten, die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans, der Ortsgestaltungssatzung, der Stellplatzsatzung sowie der Abstandsflächensatzung werden eingehalten. Weitere Voraussetzung ist, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in Hinblick auf den Ortsrand mit dem Bauantrag eingereicht wird.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 1

5. **Verlängerung eines Vorbescheids vom 26.02.2014: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Buchenstr. 18 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]**

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zur Verlängerung des Vorbescheids vom 26.02.2014 (Az. 4.1-0091/13/VB) zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Buchenstr. 18 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED] (Antrag auf Verlängerung vom 08.02.2021) wird erteilt mit der Maßgabe, dass die Vorgaben der Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

6. **Bauantrag: Dachänderung und Dachausbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 3A (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ziffer A.5.1 Dachneigung

Die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO gemäß Ziffer A.15.1 von Ziffer A.5.1 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Errichtung und Abänderung des Daches mit einer Dachneigung von 35° für den Dachausbau wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Dachausbau und der Dachänderung (Antrag vom 11.08.2021) auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 3 A (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED] wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die weiteren Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung, insbesondere hinsichtlich der Quergiebel, und die Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

7. **Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Schulstraße (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]**

Beschluss:

Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3. des Bebauungsplans „Straßlach-Süd“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen für die Terrassen wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3. des Bebauungsplans „Straßlach-Süd“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Zufahrten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Antrag vom 12.08.2021) auf dem Grundstück Schulstraße (Fl.Nr. [REDACTED]) durch die Eheleute [REDACTED] wird erteilt. Voraussetzung ist, dass die weiteren Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung und der Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgaragen und Carport auf dem Grundstück Schulstraße 7 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]

Beschluss:

Natürliche Geländeoberfläche Ziffer B.2.1.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu der Abweichung von Ziffer B.2.1. der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Änderungen und Anpassungen des vorhandenen Geländes wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung Ziffer A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Süd“ gemäß § 31 Abs. BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Zufahrten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgaragen und Carport (Antrag vom 12.08.2021) auf dem Grundstück Schulstraße 7 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch die Eheleute [REDACTED] wird erteilt. Voraussetzung ist, dass die weiteren Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

9. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Frundsbergstraße 36 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch die Firma Comodo Schaffenrath Investment GmbH

Beschluss:

Dachform

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung gemäß Ziffer A.14.1 von Ziffer A.5.2. der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der geplanten Garage mit Flachdach wird nicht erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Geplante Baumfällungen

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Zustimmung zu der Abweichung gemäß Ziffer A.10 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Fällung der Bäume 6 (Thuje), 22 (Fichte), 23 (Fichte) und 24 (Weide) wird erteilt. Als Maßgabe für die gefälltten Bäume muss eine Ersatzpflanzung gemäß der Pflanzempfehlungsliste der Gemeinde mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm gepflanzt werden. Der Vollzug ist der Gemeinde nach der Neupflanzung unverzüglich mitzuteilen.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplanes „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit 25,42 m² durch Flächen für Terrassen wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplanes „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% mit 165 m² durch Flächen für Garagen und Zufahrten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus I, Antrag vom 27.08.2021) mit Garage auf dem Grundstück Frundsbergstraße 36 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch die Comodo Schaffenrath Investment GmbH wird erteilt mit der Maßgabe, dass die Garage mit einem Satteldach ausgeführt wird und die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans, der Ortsgestaltungssatzung, der Stellplatzsatzung und der Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

Anfragen wurden keine gestellt.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 20:08 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

Vorsitzender
Peter Schneider
2. Bürgermeister

Protokollführer
Silvia Glas