



Gemeinde Zeitlarn

**Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses**

Sitzungsdatum: Donnerstag, 17.02.2022
Beginn: Uhr
Ende: Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weinmann, Josef

Stellvertreter

Grünauer, Stefanie Vertretung für Herrn Walter Weigert-Scholz

Schriftführer

Schild, Oliver Vertretung für Frau Manuela Guggenberger

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Weigert-Scholz, Walter

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 20. Januar 2022
Vorlage: Ba/0390/2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Benhof" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Ba/0387/2022
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sandstraße II“, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0406/2022
4. ERNEUTE BEHANDLUNG: Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0405/2022
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Doppelhaushälfte (Ost) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0407/2022
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Doppelhaushälfte (West) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0408/2022
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in Zeitlarn, Straße der Freiheit 12, Fl.Nr. 569/4, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0409/2022
8. Informationen und Anfragen
- 8.1 Versetzung Schild Badeplatz
Vorlage: Ba/0404/2022

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 20. Januar 2022

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 20. Januar 2022 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 20. Januar 2022.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Benhof" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Benhof" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 10. August 2021 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Benhof" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 10. Dezember 2021 wurde am 10. Januar 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

28. Januar 2022 bis 1. März 2022 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Der Vorentwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Blank & Partner MBB, Landschaftsarchitekten, Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Hinweis:

Für das Vorhaben wird ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes beantragt, der damit begründet wird, dass das Plangebiet ganz am Rande des Schutzgebietes liegt, eine vergleichsweise kleine Fläche außerhalb der Kernbereiche betroffen ist (ca. 4 ha von ca. 56.000 ha), das

Grundstück aktuell als Acker intensiv genutzt wird, die Sondernutzung nicht zwingend dauerhaft ist und ohnehin durch die angrenzende Bundesautobahn vorbelastet ist.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren des Marktes Lappersdorf und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden fristgerechten Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sandstraße II“, Beteiligung gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sandstraße II“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzelbach hat in seiner Sitzung vom 22. Oktober 2019 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sandstraße II“.

Der Entwurf in der Fassung vom 23. November 2021 wurde am 23. November 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

7. Februar 2022 bis 11. März 2022 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Der Entwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 22 a, 93049 Regensburg.

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 4. März 2021 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben (einstimmig zugestimmt).

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzelbach und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden fristgerechten Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**4 ERNEUTE BEHANDLUNG: Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei
Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr.
1340/10, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

ERNEUTE BEHANDLUNG

– Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIa1"

Größe des Grundstücks: 1.313 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nrn. 1340/15 und 1340/16, es handelt sich dabei um die beiden nördlich angrenzenden Nachbarn.

Die Unterlagen wurden am 16. September 2021 eingereicht und in der Sitzung am 21. Oktober 2021 behandelt.

Das Gremium hatte damals Bedenken, vor allem wegen der ohnehin sehr engen Straßenverhältnisse. Eine zusätzliche Belastung mit weiteren vier Wohneinheiten wurde sehr kritisch gesehen. Vor allem bei einem Rettungseinsatz wurden Probleme und Behinderungen durch zusätzliche parkende Autos befürchtet.

Außerdem bestanden Zweifel daran, dass sich das geplante Vorhaben in die bestehende Bebauung einfüge.

Unter diesen Voraussetzungen wurde das Einvernehmen einstimmig nicht erteilt.

Die Bauherrschaft bestand dennoch auf eine Weiterleitung an das Landratsamt Regensburg.

Die Prüfung aller vorgebrachten Tatbestände durch die Bauabteilung im Landratsamt ergab, dass sich das Bauvorhaben in der vorliegenden Planung nicht einfügte.

Es wurde in Absprache mit dem Landratsamt ein neuer Plan eingereicht, der nun vom Landratsamt als genehmigungsfähig bewertet wird und der dem Bauausschuss hiermit zur Abstimmung über die Erteilung des Einvernehmens vorgelegt wird.

Dabei wurde die Dachgestaltung angepasst (von Pultdach auf asymmetrisches Satteldach), sodass der Höheneindruck (Ansicht Südwest) abgemildert wird.

Alle weiteren Bedenken des Grundstücks- und Bauausschusses wurden von den beteiligten Fachstellen nicht bestätigt:

Die Verkehrswacht und der Kreisbrandrat wurden im Verfahren beteiligt zur Klärung des Brandschutzes. Beide Fachstellen haben keine Bedenken. Die Auflagen durch die Verkehrswacht sind einzuhalten.

Auch weitere Fachstellen (Wasserrecht und Wasserwirtschaftsamt) haben keine Bedenken unter Einhaltung entsprechender Auflagen.

Das Bauvorhaben ist nun also baurechtlich zulässig.

Der Bauausschuss wird unter den aktuellen Voraussetzungen um erneute Abstimmung über die Erteilung des Einvernehmens gebeten. Bei Nichterteilung wird das Landratsamt voraussichtlich eine Ersetzung vornehmen.

Das Landratsamt nimmt in seiner Begründung diesbezüglich auch Bezug auf das bereits genehmigte / bestehende Gebäude in der Zeitlbergstraße 28, ebenfalls 2 Doppelhäuser.

Die Vorsitzende weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es hier ständig zu Problemen und sogar Anordnungen komme (zugeparkte Ein- und Zufahrten, auch Feuerwehr- und Rettungszufahrten, aktuelle sicherheitsrechtliche Thematik (Anordnung des Landratsamtes) etc.) und die Situation vor Ort katastrophal sei. Diese Informationen lägen auch dem Landratsamt vor.

Außerdem gebe es eine Mail eines Nachbarn, der ebenfalls auf diese Umstände verweist (anbei).

Nach mehrheitlicher Meinung im Gremium sei gegebenenfalls bereits die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu diesem Vorhaben nicht rechtens gewesen, weil es sich nicht in die bestehende Bebauung einfügt und nachweislich zu Problemen führe. Daher sei es auch schwierig, dieses Bauvorhaben als Bezugsfall heranzuziehen, da es keine Gleichbehandlung im Unrecht geben darf.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur abgeänderten Planung des obengenannten Antrags auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 8 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Doppelhaushälfte (Ost) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Doppelhaushälfte (Ost) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 7. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 5 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Ödenthaler Hang“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 903 m²

Es liegt ein Vorbescheid vor. Nr.: BV11/2021
Dem Vorbescheid wurde am 5. Juli 2021 vom Grundstücks- und Bauausschuss zugestimmt, beim LRA wurde er zurückgezogen. Vorausgegangen waren diesem Zurückziehen ausführliche Absprachen, die zu einem genehmigungsfähigen Kompromiss zwischen Bauherrn führten, der die Grundlage für den nun eingereichten Bauantrag ist.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt außer die Eigentümergemeinschaft der süd-westlich angrenzenden Privatstraße (Ödenthaler Straße).

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt: *Standort für Garagen durch Planzeichen*

Geplant: *Änderung der Lage der Garage(n),*

2

Festgesetzt: *Standort für Garagen durch Planzeichen*

Geplant: *Änderung der Lage der Garage(n),*

3

Festgesetzt: *Baugrenzen durch Planzeichen*

Geplant: *Überschreitung der Baugrenzen durch die Garagen*

Begründung der Bauherrn: ***Für Befreiungen 1, 2 und 3:***

Das zu bebauende Grundstück soll zur besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche geteilt und mit zwei Doppelhaushälften, jeweils mit Einzelgarage, bebaut werden.

Demzufolge können die beiden Garagen mit ihren Zufahrten nur seitlich zu den Gebäuden platziert werden. Durch diese Änderung in der Bebauung überschreiten sowohl die Garagen als auch die Südseiten der Gebäude die Baugrenzen.

Eine Bebauung mit Doppelhaushälften ist bereits in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt.

Bewertung durch das Bauamt:

Für Befreiungen 1, 2 und 3:

Es ist die logische Konsequenz der geplanten Doppelhausbebauung, dass eine zweite Zufahrt und ein weiterer Garagenstandort geschaffen werden muss. Auch die Überschreitung der Baugrenzen resultiert daraus. Dies ist städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Das Bauamt weist in diesem Zusammenhang jedoch auf Folgendes hin:

- **Gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) gilt:**
„Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.“
- **Sollte die Absenkung des Bordsteins bzw. die Versetzung von Straßenlaternen oder ähnlichem auf öffentlichem Grund nötig sein, hat die Kosten hierfür der Bauherr (Verursacher) zu tragen.**

4

Festgesetzt:

Festsetzungen durch Regelbeispiel 3

Geplant:

*Firsthöhe (Pulldach) 7,30 m anstelle max. 7,00 m
Traufhöhe bergseitig 7,30 m anstelle max. 3,50 m
Traufhöhe talseitig 7,45 m anstelle max. 4,50 m
Traufhöhe Anbauten 6,20 m anstelle max. 5,50 m*

Begründung der Bauherrn:

Die Bebauung des Grundstücks mit zwei Doppelhaushälften erfordert eine Optimierung hinsichtlich der nutzbaren Raumflächen und Raumhöhen, weshalb eine Anpassung hinsichtlich der First- und Traufhöhen erfolgen muss.

Bewertung durch das Bauamt:

Im Vorbescheid war ein Flachdach beantragt worden. Durch Rücksprache mit dem Landratsamt hat man sich nun auf ein Pulldach geeinigt. Die Traufseiten werden nach wie vor sehr hoch, was allerdings auch dem Hang und der Dachform geschuldet ist, die jedoch laut Bebauungsplan erlaubt ist.

Grundsätzlich ist die Abweichung nicht als geringfügig zu bewerten, ist jedoch wesentlich verträglicher, als im Vorbescheid. Die vergleichsweise geringen erlaubten Höhen im Bebauungsplan sind ohnehin nicht optimal mit einem Pulldach zu vereinbaren.

Da durch die Planung ressourcensparend gebaut wird, es nicht zu einer überdimensionierten Höhenentwicklung kommt und die Planung auf der Absprache mit dem LRA fußt, kann den Abweichungen zugestimmt werden. Auch die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

5

<u>Festgesetzt:</u>	4. Garagen (...) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. (...)
<u>Geplant:</u>	Garage mit Flachdach
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Um den Baukörper nicht zusätzlich unnötig massiv erscheinen zu lassen sollen die Garagen (wie der bestehende Nachbar-Carport) mit Flachdach ausgeführt werden.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Die Befreiung ist geringfügig, entspricht der üblichen Bauweise und kann auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen erteilt werden.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung Zeitlarn:

6

<u>Festgesetzt:</u>	§ 2 Abs. 5 Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.
<u>Geplant:</u>	Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 5,00 m
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Aufgrund der Teilung des Grundstücks und der Errichtung von zwei Doppelhaushälften können auf dem entstehenden schmalen Grundstück die geforderten Stellplätze nicht in der vorgegebenen Breite und Länge errichtet werden. Allerdings sind üblicherweise Stellplätze in der geplanten Größe als ausreichend anzusehen.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Die geplanten Stellplätze entsprechen in ihren Maßen den geforderten Vorgaben der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeitlarn legt nicht nur abweichend die Größe, sondern auch die Anzahl der Stellplätze fest, so sind ab einer Wohnfläche größer als 45 m ² 2 Stellplätze nötig. Die geplante Einliegerwohnung ist geringfügig größer geplant. Die Bauherren haben bekundet, unbedingt die geforderten vier Stellplätze vorweisen zu wollen. Diese müssten dann aber entsprechend verkleinert werden. Es liegt sicher auch im Interesse der Gemeinde, eher von der Größe als von der Anzahl der Stellplätze zu befreien. Der Abweichung kann daher, auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zu den beantragten Befreiungen und zur Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Doppelhaushälfte (West) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Doppelhaushälfte (West) mit Einliegerwohnung und Einzelgarage in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 7. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 6 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Ödenthaler Hang“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 903 m²

Es liegt ein Vorbescheid vor. Nr.: BV11/2021
Dem Vorbescheid wurde am 5. Juli 2021 vom Grundstücks- und Bauausschuss zugestimmt, beim LRA wurde er zurückgezogen. Vorausgegangen waren diesem Zurückziehen ausführliche Absprachen, die zu einem genehmigungsfähigen Kompromiss zwischen Bauherrn führten, der die Grundlage für den nun eingereichten Bauantrag ist.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt außer die Eigentümergemeinschaft der süd-westlich angrenzenden Privatstraße (Ödenthaler Straße).

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt: *Standort für Garagen durch Planzeichen*

Geplant: *Änderung der Lage der Garage(n),*

2

Festgesetzt: *Standort für Garagen durch Planzeichen*

Geplant: *Änderung der Lage der Garage(n),*

3

Festgesetzt: *Baugrenzen durch Planzeichen*

Geplant: *Überschreitung der Baugrenzen durch die Garagen*

Begründung der Bauherrn: ***Für Befreiungen 1, 2 und 3:***

*Das zu bebauende Grundstück soll zur besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche geteilt und mit zwei Doppelhaushälften, jeweils mit Einzelgarage, bebaut werden.
Demzufolge können die beiden Garagen mit ihren Zufahrten nur seitlich zu den Gebäuden platziert werden. Durch diese Änderung in*

der Bebauung überschreiten sowohl die Garagen als auch die Südseiten der Gebäude die Baugrenzen.

Eine Bebauung mit Doppelhaushälften ist bereits in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt.

Bewertung durch das Bauamt:

Für Befreiungen 1, 2 und 3:

Es ist die logische Konsequenz der geplanten Doppelhausbebauung, dass eine zweite Zufahrt und ein weiterer Garagenstandort geschaffen werden muss. Auch die Überschreitung der Baugrenzen resultiert daraus. Dies ist städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Das Bauamt weist in diesem Zusammenhang jedoch auf Folgendes hin:

- **Gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) gilt:**
„Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.“
- **Sollte die Absenkung des Bordsteins bzw. die Versetzung von Straßenlaternen oder ähnlichem auf öffentlichem Grund nötig sein, hat die Kosten hierfür der Bauherr (Verursacher) zu tragen.**

4

Festgesetzt:

Festsetzungen durch Regelbeispiel 3

Geplant:

Firsthöhe (Pulldach) 7,30 m anstelle max. 7,00 m
Traufhöhe bergseitig 7,30 m anstelle max. 3,50 m
Traufhöhe talseitig 7,45 m anstelle max. 4,50 m
Traufhöhe Anbauten 6,20 m anstelle max. 5,50 m

Begründung der Bauherrn:

Die Bebauung des Grundstücks mit zwei Doppelhaushälften erfordert eine Optimierung hinsichtlich der nutzbaren Raumflächen und Raumhöhen, weshalb eine Anpassung hinsichtlich der First- und Traufhöhen erfolgen muss.

Bewertung durch das Bauamt:

Im Vorbescheid war ein Flachdach beantragt worden. Durch Rücksprache mit dem Landratsamt hat man sich nun auf ein Pulldach geeinigt. Die Traufseiten werden nach wie vor sehr hoch, was allerdings auch dem Hang und der Dachform geschuldet ist, die jedoch laut Bebauungsplan erlaubt ist.

Grundsätzlich ist die Abweichung nicht als geringfügig zu bewerten, ist jedoch wesentlich verträglicher, als im Vorbescheid. Die vergleichsweise geringen erlaubten Höhen im Bebauungsplan sind ohnehin nicht optimal mit einem Pulldach zu vereinbaren.

Da durch die Planung ressourcensparend gebaut wird, es nicht zu einer überdimensionierten Höhenentwicklung kommt und die Planung auf der Absprache mit dem LRA fußt, kann den Abweichungen zugestimmt werden. Auch die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

5

Festgesetzt:

4. Garagen

(...) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. (...)

Geplant: Garage mit Flachdach

Begründung der Bauherrn: Um den Baukörper nicht zusätzlich unnötig massiv erscheinen zu lassen sollen die Garagen (wie der bestehende Nachbar-Carport) mit Flachdach ausgeführt werden.

Bewertung durch das Bauamt: Die Befreiung ist geringfügig, entspricht der üblichen Bauweise und kann auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen erteilt werden.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung Zeitlarn:

6

Festgesetzt: § 2 Abs. 5 Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.

Geplant: Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 5,00 m

Begründung der Bauherrn: Aufgrund der Teilung des Grundstücks und der Errichtung von zwei Doppelhaushälfte können auf dem entstehenden schmalen Grundstück die geforderten Stellplätze nicht in der vorgegebenen Breite und Länge errichtet werden.
Allerdings sind üblicherweise Stellplätze in der geplanten Größe als ausreichend anzusehen.

Bewertung durch das Bauamt: Die geplanten Stellplätze entsprechen in ihren Maßen den geforderten Vorgaben der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeitlarn legt nicht nur abweichend die Größe, sondern auch die Anzahl der Stellplätze fest, so sind ab einer Wohnfläche größer als 45 m² 2 Stellplätze nötig. Die geplante Einliegerwohnung ist geringfügig größer geplant.

Die Bauherren haben bekundet, unbedingt die geforderten vier Stellplätze vorweisen zu wollen. Diese müssten dann aber entsprechend verkleinert werden.

Es liegt sicher auch im Interesse der Gemeinde, eher von der Größe als von der Anzahl der Stellplätze zu befreien.

Der Abweichung kann daher, auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zu den beantragten Befreiungen und zur Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in
Zeitlarn, Straße der Freiheit 12, Fl.Nr. 569/4, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

█ – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in Zeitlarn, Straße der Freiheit 12, Fl.Nr. 569/4, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 8. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 7 / 2022

Das Grundstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Größe des Grundstücks: 341 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

①

Festgesetzt: § 2 Abs. 5 Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.

Geplant: Es befinden sich 2 Stellplätze auf dem Grundstück:
Stellplatz 1 (Carport) hat ein Maß von 3,00 m x 5,50 m.
Stellplatz 2 hat ein Maß von 2,50 m x 5,00 m.

Begründung der Bauherrn: Trotz der Nichteinhaltung der Stellplatzsatzung sind die Mindestmaße, um zwei Fahrzeuge abzustellen, gegeben.
Die Mindestmaße der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) sind eingehalten.

Bewertung durch das Bauamt: Die Abweichung für den Stellplatz im Carport ist mit 50 cm vernachlässigbar, vor allem, da die Fläche grundsätzlich größer ist und so auch ein längeres Auto in diesem Bereich ausreichend Platz fände, ohne in den gesetzlich vorgeschriebenen Stauraum von 3 m hineinzuragen.
Aufgrund des sehr kleinen Grundstücks und der Lage im Kurvenbereich ist es allerdings nachvollziehbar, dass es grundsätzlich schwierig ist, einen geeigneten Platz für den zweiten Stellplatz zu finden und dass dieser daher etwas kleiner ausfällt.
Die Abmessungen entsprechen dabei aber den Vorgaben der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“.
Die Abweichung kann somit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen erteilt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zur beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 Informationen und Anfragen

8.1 Versetzung Schild Badeplatz

Mitteilung:

Das Schild wurde mittlerweile durch den Bauhof versetzt.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Oliver Schild
Schriftführung