

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16. März 2023
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;
15. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“,
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
3. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von 2 Kettenhäusern mit Garagen in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn
4. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Sanierung und Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Wohnhaus mit
Praxis in Zeitlarn, Rosenstraße 3, Fl.Nr. 1223/11, Gemarkung Zeitlarn
5. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
TEKTUR; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen in Zeitlarn,
Rosenstraße 2, Fl.Nr. 904/12, Gemarkung Zeitlarn
6. Informationen und Anfragen
 - 6.1 Vorschlag zur Straßenmarkierung "30-Zone" auf der Regensburger Straße
 - 6.2 Rückfrage zu einem verwachsenen Fußweg in Regendorf
 - 6.3 Rückfrage zu Photovoltaik-Vorrangflächen

Nichtöffentliche Sitzung

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:00 Uhr die 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 16. März 2023

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Josef Weinmann gibt an, dass die Niederschrift nicht geöffnet werden konnte. Die Verwaltung wird dies prüfen und die Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 16. März 2023 wird auf die nächste Sitzung verschoben.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 16. März 2023 auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Zurückgestellt

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“, 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

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
15. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“,
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 26. Juli 2022 die Aufstellung folgender Bauleitplanverfahren beschlossen:

15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Frauenholzstraße - Erweiterung West“.

Die Entwürfe in der Fassung vom 28. Februar 2023 wurde am 28. Februar 2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

11. April 2023 bis 12. Mai 2023 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.

Die Entwürfe werden von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Ingenieurbüro Wöhrmann, Schlehenstraße 13 a, 93095 Hagelstadt.

Laut einstimmigem Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 15. September 2022 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
**Neubau von 2 Kettenhäusern mit Garagen in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von 2 Kettenhäusern mit Garagen in Zeitlarn, Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0008

Das Bauamt wurde am 17. März 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgender rechtswirksamer Bebauungspläne: „Zeitberg-Ost II“ und „Zeitberg-Ost II, 2. Änderung“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 853 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

(Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

Es liegt ein abweichender Vorbescheid vor: S 43-2022-0740-BAVV.

Dem Vorbescheid wurde am 21. April 2022 durch den Grundstücks- und Bauausschuss zugestimmt, die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 13. Juli 2022.

Es liegt außerdem ein weiterer Antrag auf Vorbescheid vor, der in der Sitzung am 15. September 2022 behandelt wurde. Hier wurde das Einvernehmen nur unter der Bedingung erteilt, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) eine für den Waldeigentümer **nicht** nachteilige Stellungnahme abgäbe, erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt: *Einzelhausbebauung durch Planzeichen*

Geplant: *Kettenhäuser*

Begründung der Bauherrn: *Begründung: Um mehr Wohnraum zu schaffen und den Flächenfraß zu verringern, wird anstatt eines Einzelhauses ein Kettenhaus geplant. Da Abweichungen zu den Bautypen im Baugebiet bereits genehmigt wurden beziehen wir uns hier auf das Gleichheitsprinzip (siehe Parz.8,9,34).*

Bewertung durch das Bauamt: *Die besagten Parzellen wurden jeweils mit einem Doppelhaus bebaut. Der baulich beabsichtigte Charakter bleibt durch den einteiligen Baukörper nach wie vor bestehen, was bei einer Bebauung mit Kettenhäusern nicht gegeben wäre.
Die Bezeichnung „Kettenhäuser“ beschreibt laut Definition ohnehin mehrere Häuser als lediglich zwei, auch das Landratsamt sieht die Bezeichnung „Kettenhäuser“ für lediglich zwei Gebäude nicht wirklich gegeben. Vielmehr sind Kettenhäuser eine spezielle Form von Reihenhäusern, die laut Definition erst ab einer Anzahl von drei Häusern als Reihenhäuser bezeichnet werden.*

Definition 1:

Das Kettenhaus ist ein Reihnhaus, das nicht Wand an Wand gebaut wird.

*Kettenhaus bezeichnet in der Architektur ein Einfamilienwohnhaus, das mit **weiteren** gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Stallungen oder Garagen eine geschlossene Reihung bildet.*

Definition 2:

Reihenhäuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein.

Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz.

Reihenhäuser können in geschlossener Bauweise einen ganzen Häuserblock einnehmen, oder in offener Bauweise in einzelne Hausgruppen aufgegliedert sein. Stoßen nur zwei einheitlich gestaltete Einfamilienhäuser mit ihren Seitenwänden aneinander, spricht man hingegen von einem Doppelhaus.

Bei zwei, durch eine Garage getrennten Häusern spricht man also nicht von Kettenhäusern.

Die Bauweise unterscheidet sich dadurch auch optisch von dem, was der Bebauungsplan bezweckt, nämlich die Bebauung jedes Grundstücks mit einem einzelnen Wohngebäude, auch wenn dieses als Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus ausgebildet wäre. Der entsprechende früher gestellte Vorbescheidsantrag, der ein Doppelhaus vorsieht, konnte befreit werden.

Die Befreiung von der Einzelhausbebauung zur geplanten Bebauung widerspricht jedoch den Grundzügen der Planung.

2

Festgesetzt:

Zufahrt und Garagenstandort, festgesetzt durch Planzeichen und Punkt 5.5:

„Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 6, 8, 10 bis 12, 15 bis 20, 25, 27, 28, 31, 32, 35, 37, 38, 40 sind die Garagen an den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.“

Geplant:

Zufahrt und Garagenstandort zwischen den geplanten Häusern und an weiteren, nicht festgesetzten Orten auf dem Grundstück.

Begründung der Bauherrn:

Durch die Kettenhausbebauung und um den Garten nicht zu verbauen, müssen die Zufahrten umgeplant werden. Da dies schon mehrfach im Baugebiet genehmigt wurden, beziehen wir uns hier auf das Gleichheitsprinzip (siehe Parz.8, 9, 23, 31)

Bewertung durch das Bauamt:

Es handelt sich um Parzelle 18. Eine Befreiung zu diesem Punkt kann bei Zustimmung der Nachbarn erteilt werden. Ohnehin müssen weitere Stellplätze geschaffen werden. Dies wurde so bereits befreit.

Festgesetzt:

Baugrenzen durch Planzeichen

Geplant:

Überschreitung der Baugrenzen

Begründung der Bauherrn:

Hier beziehen wir uns auf den Vorbescheid vom 13.07.2022 bei dem eine Doppelhausbebauung bereits bewilligt wurde, welche die Baugrenzen überschreitet. Das geplante Kettenhaus hält dieselben Abstände zu der Grenze ein wie der bereits bewilligte Vorbescheid. Die Bebauungen von Parz. 20, 16 haben einen geringeren Abstand zur Grenze, welche genehmigt wurden. Insbesondere hat auch der Nachbar und Waldbesitzer (...) diesem Grenzabstand zum Wald mit seiner Unterschrift zugestimmt. Deswegen beziehen wir uns hier auf das Gleichheitsprinzip. (siehe Anhang).

Bewertung durch das Bauamt:

Die Baugrenze wird in nordwestlicher und südöstlicher Richtung um insgesamt ca. 44 m² überschritten. Der Antragsteller nehmen Bezug auf die erteilte Befreiung zum letzten Vorbescheid, hier lag jedoch die Überschreitung lediglich bei ca. 2 m²! Hier einen Vergleich anzustellen und sich auf das Gleichheitsprinzip zu berufen, ist sicherlich nicht angebracht. Bei den Baugrenzen geht es außerdem in erster Linie nicht um den Grenzabstand.

Der Antragsteller verweisen weiterhin auf geleistete Unterschriften des Waldeigentümers.

Das Bauamt stellt hierzu klar, dass vorliegender Antrag **nicht** vom Waldeigentümer unterzeichnet wurde (der Antragsteller stellt Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO) und sich seit der letzten Befreiung zum Thema Baugrenzen-Überschreitung in Richtung des Bestandswaldes eine neue rechtliche Situation ergeben hat, da das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) eine Stellungnahme bezüglich des Heranrückens von Bauvorhaben an den Wald und der daraus resultierenden Gefahren abgegeben hat, und zwar im Zuge der Prüfung des für dieses Grundstück zuletzt eingereichten Antrags auf Vorbescheid.

Dieser wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 15. September 2022 behandelt und das Einvernehmen nur unter der Voraussetzung, dass das AELF hier eine für den Waldeigentümer **nicht** nachteilige Stellungnahme abgäbe, erteilt.

Die Stellungnahme des AELF stellte jedoch klar, dass dem Waldeigentümer durchaus Nachteile entstehen können, wenn die Bebauung zu nahe an den Waldrand heranrückt.

Dieser neue Gesichtspunkt erfordert eine neue Bewertung zukünftiger Vorhaben.

Hierzu hat das Bauamt auch mit dem Landratsamt Rücksprache gehalten, das die Situation ebenso bewertet.

Die Erteilung dieser Befreiung beeinträchtigt die nachbarlichen Interessen und sie sollte daher nicht erteilt werden.

4

Festgesetzt: Firstrichtung durch Planzeichen und Punkt 4.2.1

Geplant: Gedrehte Firstrichtung

Begründung der Bauherrn: Da im Baugebiet Dachformen und Firstrichtungen mehrfach genehmigt wurden, beziehen wir uns hier auf das Gleichheitsprinzip (siehe Parz. 23, 37, 38, 39, 41).

Bewertung durch das Bauamt: Geänderte Firstrichtungen wurden bereits mehrfach genehmigt. Wenn die Nachbarn hierzu keine Einwände haben, kann diese Befreiung erteilt werden.

5

Festgesetzt: Punkt 4.2.3
Zwerchhäuser sind ebenfalls (wie Dachgauben, Punkt 4.2.2, Anmerkung der Verwaltung) nur beim Bautyp E + D zulässig.
Sie müssen im inneren Drittel der Dachfläche liegen und bündig aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hochgeführt werden. Der First von Zwerchhausdächern muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben. Die Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen.

Geplant: Zwerchhaus bei U + E, außerhalb des inneren Drittels der Dachfläche, First nur ca. 0,50 m unter dem Hauptdach

Begründung der Bauherrn: Da im Baugebiet, Zwerchhäuser mehrfach bei U + E bebaut wurden, beziehen wir uns hier auf das Gleichheitsprinzip (siehe Parz. 15, 27, 31, 35, 36, 37...)

Bewertung durch das Bauamt: Zum Punkt Zwerchhäuser wurden bereits mehrfach Befreiungen ausgesprochen.
Allerdings sind die Zwerchhäuser, die der Antragsteller als Vergleichsobjekte heranzieht, im inneren Drittel der Dachfläche angesiedelt und deutlich kleiner. Da das vom Antragsteller geplante Zwerchhaus komplett über die Baugrenze ragt, ist eine Befreiung nicht ratsam.

6

Festgesetzt: Punkt 7 Geländegestaltung

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Geplant: Erhebliche Geländemodellierungen bis ca. 1,60 m (gemessen).

Begründung der Bauherrn: Auf der Parz.18 ist eine U+E Bebauung vorgeschrieben und eine verbindliche EFOK von 372,75 vorgeschrieben. Da durch diese Festlegungen ein Höhenunterschied von Bestandsgelände und Bodenplatte des Untergeschosses von ca. 0,22 m – 1,15 m entsteht, wird lediglich das Gelände bis zur Bodenplatte aufgefüllt. Auf der Zufahrtsseite wird das Gelände bis EFOK aufgefüllt, somit bleiben die Auffüllungen im notwendigen Bereich.

Bewertung durch das Bauamt: Ob die Auffüllungen wie geplant wirklich das notwendige Maß sind, kann die Verwaltung nicht beurteilen. Es steht jedoch außer Zweifel, dass hier die nun Bauenden unter Umständen nicht um eine Befreiung herumkommen, da sich seit der Satzung des Bebauungsplans (März 1994) die Geländeoberfläche mit Sicherheit verändert hat.

7

Festgesetzt: Punkt 5.2 Garagen und Nebenanlagen
Die Traufhöhe beträgt max. 2,75 m, bei den talseitig erschlossenen Gebäuden talseitig gemessen, bei den bergseitig erschlossenen Gebäuden bergseitig gemessen.
Dachform: Satteldach mit Lage des Firstes in Gebäudemitte
Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes
Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. $\frac{3}{4}$ der Giebelbreite des Hauptgebäudes betragen.
Putzart, Farbanstrich und Dachdeckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
Bei Errichtung von Nebengebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.

Geplant: Flachdach-Fertigteilgarage

Begründung der Bauherrn: Um die Garage kostengünstig zu erstellen, wird hier eine FD-Fertigteilgarage gewählt. Dies wurde im Baugebiet bereits mehrfach genehmigt, somit beziehen wir uns auf das Gleichheitsprinzip (siehe 23, 16, 39, ...).

Bewertung durch das Bauamt: Die Befreiung kann erteilt werden.

Obwohl einzeln betrachtet die Befreiungen 2, 4, 6 und 7 befreit werden können, ist eine Genehmigung des Gesamtvorhabens und damit auch der Befreiungen 1, 3 und 5 nicht zu gewähren. Es handelt sich dabei zum Teil um Grundzüge der Planung, zum anderen können gewisse Begründungen des Antragstellers nicht als städtebauliche Begründungen bzw. teilweise gar nicht als Begründungen herangezogen werden.

Die neue Ausgangslage durch die aktuelle Stellungnahme vom AELF erfordert für künftige Planungen (also auch für diese) nun eine Bewertung der Situation unter anderen Gesichtspunkten. Zwar führt der Antragsteller an, dass bereits früher Befreiungen erteilt wurden und schon bestehende Gebäude sich näher an der Waldgrenze befinden als die aktuell geplanten.

Dennoch sind nun nach aktuellem Stand die Ausführungen des AELF mit in die Beurteilung mit einzubeziehen, eine nachträgliche Auswirkung auf die Bestandgebäude (z. B. Rückbau) wäre jedoch wohl kaum verhältnismäßig.

Der Antragsteller stellt weiterhin folgende Fragen im Rahmen des Antrags auf Vorbescheids:

„Ist die Grundstücksteilung, wie in dem beiliegenden Plan dargestellt, möglich?“

Die Beurteilung hierzu obliegt dem Landratsamt.

„Ist es möglich, die im Plan dargestellte Laterne auf Kosten der Bauherrn verschieben zu lassen?“

Die Verschiebung der Laterne wird nötig, da der geplante Stellplatz sonst nicht angefahren werden kann. Hierzu muss der Bauherr VOR einem Antrag auf Baugenehmigung entsprechend Kontakt zur Bautechnik aufnehmen, um klären zu können, ob die Verschiebung möglich ist.

Die Nachbarn sind bei der Beteiligung im Bauantragsverfahren auf die Verlegung hinzuweisen, der geplante neue Standort der Straßenlampe ist in die Pläne einzuzeichnen. Der Antragsteller hat für sämtliche, im Zusammenhang mit der Verlegung entstehende Kosten vollumfänglich aufzukommen, eine negative Auswirkung auf die Nachbarn (z.B. durch Blendwirkung oder Verdunkelung etc.) muss ausgeschlossen sein.

Das Bauamt hat nach Prüfung und Auflistung aller beantragten Befreiungen noch einmal mit dem Antragsteller Kontakt aufgenommen und mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben kritisch gesehen wird.

Der Antragsteller zeigte sich kompromissbereit. So könne er sich vorstellen, auf das Zwerchhaus zu verzichten und stattdessen diesen Wohnraum zwischen den Häusern hinter der Garage anzuordnen (innerhalb des Baufensters).

Damit wäre die Überschreitung des Baufensters mit ca. 27 m² zwar immer noch erheblich größer als beim genehmigten Vorbescheid, aber die Situation wäre durchaus verbessert.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt im Mischsystem.

Bestehende Abwasserleitungen werden durch das Bauvorhaben teilweise überbaut.

Seitens des Zweckverbandes wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:

Für die Wohngebäude ist ein seitlicher Schutzstreifen von mind. einem Meter zu dem sich auf dem Grundstück befindlichen öffentlichen Abwasserkanal einzuhalten.

Die Streifenfundamente für die Fertiggarage an der westlichen Grundstücksgrenze dürfen nicht direkt über dem öffentlichen Abwasserkanal erstellt werden.

Der sich auf dem Baugrundstück befindende öffentliche Revisionsschacht darf weder überfüllt noch zugepflastert werden.

Müsste die Garage wegen eventueller späteren Kanalreparaturen entfernt werden, hat die Kosten hierfür der Grundstückseigentümer zu tragen, da sie über dem öffentlichen Kanal geplant ist.

Beschluss:

Der Gemeinde liegt viel daran, dass auch die letzten verbliebenen Baugrundstücke im Holunderweg bebaut werden.

Dennoch verweigert der Grundstücks- und Bauausschuss zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen auf Grund der oben erwähnten Voraussetzungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Einem Bauantrag, dem der **genehmigte** Vorbescheid vom 10. März 2022 zugrunde liegt, kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Über eventuelle Abänderungen der vorgelegten Bauunterlagen (z.B. ohne Zwerchhaus, etc.) trifft der Grundstücks- und Bauausschuss keine Entscheidungen, solange kein offizieller Antrag mit entsprechenden Planungen vorgelegt wird.

**– Antrag auf Baugenehmigung;
Sanierung und Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein
Wohnhaus mit Praxis in Zeitlarn,
Rosenstraße 3, Fl.Nr. 1223/11, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Sanierung und Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Wohnhaus mit Praxis in
Zeitlarn, Rosenstraße 3, Fl.Nr. 1223/11, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0009

Das Bauamt wurde am 27. März 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in
Kenntnis gesetzt.

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

Größe des Grundstücks: 623 m²

Sämtliche Nachbarn wurden erteilt.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

Festgesetzt:

§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn

*Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer
Länge von 6,00 m herzustellen.*

Geplant:

*Die zwei Stellplätze im nördlichen Bereich des
Grundstücks haben eine Länge von 5,00 m.*

Begründung der Bauherrn:

*Die betroffenen Stellplätze befinden sich hinter der
Bestandsgarage, weshalb sie über einen Winkel von 90°
angefahren werden. Um eine großflächige Versiegelung
des Grundstücks wegen der erforderlichen Zufahrtsfläche
einzuschränken, wird die Länge der beiden Stellplätze bis
auf 5,00 m verkürzt.*

*Die Stellplätze sind städtebaulich vertretbar und die
nachbarschaftlichen Belange wurden berücksichtigt.*

Bewertung durch das Bauamt:

*Die geplanten Stellplätze entsprechen mit dieser Länge
der Vorgabe aus der GaStellV. Die Befreiung kann erteilt
werden.*

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
TEKTUR; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen
in Zeitlarn, Rosenstraße 2, Fl.Nr. 904/12, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
TEKTUR; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen in Zeitlarn,
Rosenstraße 2, Fl.Nr. 904/12, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0011

Das Bauamt wurde am 30. März 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in
Kenntnis gesetzt.

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

Größe des Grundstücks: 936 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Der Bauplan bleibt grundsätzlich, wie ursprünglich genehmigt, das Wohngebäude soll
jedoch auf dem Grundstück um 58 cm in Richtung Süden und die Garage um 42 cm in
Richtung Norden verschoben werden

Dadurch verändert sich der genehmigte Abstand zwischen Bungalow und Doppelgarage
von 92 cm auf 50 cm, der Abstand zwischen Einfamilienhaus und Doppelgarage von 0 cm
auf 100 cm.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem TEKTUR-Antrag auf
Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6.1 Vorschlag zur Straßenmarkierung "30-Zone" auf der Regensburger Straße

Mitteilung:

Im Rahmen einer Verkehrsschau mit dem Verkehrssachbearbeiter der Polizeiinspektion Regenstauf am 18. April 2023 wurde auch die Anregung von Gemeinderätin Stefanie Grünauer zur Aufbringung einer Straßenmarkierung „30er-Zone“ (zusätzlich zu der vorhandenen Beschilderung) auf der Fahrbahn überprüft.

Die Beschilderung der Zone mit dem VZ 274.1 besteht bereits seit längerer Zeit.

Im Rahmen der Nachtverkehrsschau am 16. November 2022 wurde die verminderte Sichtbarkeit des VZ, bedingt durch die Verschmutzung, bemängelt. Das VZ wurde daraufhin vom Bauhof der Gemeinde Zeitlarn gereinigt, wodurch eine Erneuerung des VZ entbehrlich ist.

Vor Ort wurde festgestellt, dass eine Fahrbahnmarkierung „30“ bereits in einer Entfernung von 15,0 m zum VZ 274.1 vorhanden ist.

Die VwV-StVO sieht das Aufbringen von „30“ eigentlich nur zum Anzeigen der Fortdauer der Geschwindigkeitsbeschränkung in großen Zonen vor.

Von einer zusätzlichen Markierung direkt beim VZ 274.1 wird daher aus den vorgenannten Gründen und wegen der in diesem Bereich anstehenden Bauarbeiten im Zuge des Hochwasserschutzes abgesehen.



Zur Kenntnis genommen

6.2 Rückfrage zu einem verwachsenen Fußweg in Regendorf

Rückfrage:

Vertreter Thomas Bach fragt nach, ob der Fußweg von der Grotte hinter dem Schloss Regendorf zur Straße „Zum Talblick“ nach nun erfolgter Fertigstellung einer Stützmauer wieder begehbar gemacht werde.

Die Vorsitzende berichtet hierzu, dass sie den Weg letztens gesucht habe und dass dieser zugewachsen sei.

Gremiumsmitglied Josef Weinmann stellt außerdem klar, dass der Weg teilweise auf Grund der Stadt Regensburg liegt und seines Wissens nach als gemeindefreies Gebiet gilt.

Die Grotte selbst gehöre aber der Gemeinde, so Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus.

Zur Kenntnis genommen

6.3 Rückfrage zu Photovoltaik-Vorrangflächen

Rückfrage:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus möchte wissen, ob sich die kürzlich festgelegten Vorrangflächen für Photovoltaikanlagen innerhalb der Gemeinde nur auf ein bestimmtes Flurstück beziehen oder sich über mehrere Flurstücke erstrecken können.

Die Vorsitzende erklärt hierzu, dass sich die Flächen auch über mehrere Flurstücke ziehen können und nicht mit einer bestimmten Flurnummer gleichzusetzen sind.

Zur Kenntnis genommen

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 19:08 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung