



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 28. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
am Montag, 16.01.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:54 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	(ab TOP 2 b)
<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGR Löchle Holger		<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
<b><u>Protokollführer:</u></b>		BAL Guckler Markus
<b><u>Verwaltung:</u></b>		--
<b><u>Sachverständige:</u></b>		--
<b><u>Presse:</u></b>		--

# Öffentlicher Teil

## der 28. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 16.01.2023

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.12.2022**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Baugesuche**

#### **a) Ausbau des Dachgeschosses (Haus D) mit 2 Wohnungen inkl. Stellplätze, Fl.Nr. 2893/51 Gem. Jettingen, Angerstr. 18 (Bekanntgabe)**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt und darauf hingewiesen, dass dem Bauantrag bereits zugestimmt wurde mit Anforderungen an die Lage der Stellplätze. Der Bauantrag wurde nun neu eingereicht, da der damalige Planer nicht die entsprechende Zulassung für diesen Gebäudetyp besitzt. Die Grundrisse haben sich nicht verändert und der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2021 bezüglich der Stellplätze wurde umgesetzt.

Der Bauantrag wurde aus diesem Grund als laufende Verwaltungsangelegenheit bearbeitet und an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **b) Ausbau eines vorbereiteten Dachgeschosses und Errichtung von 2 Dachgauben, Fl.Nr. 46 Gem. Scheppach, Poststr. 23 A (Bekanntgabe)**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Beurteilung im Innenbereich erfolgt nach § 34 BauGB.

Der Bauherr plant das Dachgeschoss seines Wohnhauses als eigene Wohneinheit auszubauen und auf der Nordseite eine Dachgaube mit einer Länge von 8,67 m und auf der Südseite eine Dachgaube mit einer Länge von 5,63 zu errichten. Das Schleppdach der Gauben wird mit einer Neigung von 10° ausgeführt.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks im Innenbereich ist der vorliegende Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß geänderter bayerischer Bauordnung im Genehmigungsverfahren möglich.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**c) Anbau einer Garage nördlich der bestehenden Bebauung, Fl.Nr. 1734/17 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 13 (Antrag auf isolierte Befreiung)**

**a) Alternative 1: Ausführung mit Flachdach Dachneigung 5**

**b) Alternative 2: Verlängerung des Satteldaches der bestehenden Garage**

Vorinformation: Lageplan

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“. Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden erläutert sowie auf den Ortstermin und die Beratungen des Bau- und Umweltausschusses am 26.09.2022 hingewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss lehnte den ersten Antrag mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10-12° ab und beauftragte die Verwaltung mit dem Antragsteller Gespräche zu führen, um eine Verlängerung des Satteldaches der bestehenden Garage über den geplanten Carport zu erreichen. Die Gespräche wurden durchgeführt und der Bauherr hat nun zwei Alternativen eingereicht:

a) Alternative 1: Ausführung mit Flachdach Dachneigung 5

Die Grenzgarage wird nördlich der bestehenden Garage angebaut und soll später für die Unterbringung eines Wohnmobils dienen. Die Länge des Garagenanbaus entspricht der Länge der vorhandenen Garage (L x B 7,00 m x 3,40 m), jedoch soll nunmehr das Pultdach flacher geneigt werden (ca. 5° anstatt bisher 10°-12°). Die Traufhöhe an der Grundstücksgrenze soll 3,00 m betragen. Nachdem die genehmigungsfreie Grenzgarage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, beantragte der Bauherr eine isolierte Befreiung zu folgenden Punkten:

- Pultdach mit 5° Dachneigung (anstatt Satteldach mit mind. 32°)
  - Eindeckung nicht mit kleinmaßstäblicher Schuppendeckung
- Der nördliche Nachbar hat dem Antrag nicht zugestimmt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Alternative 1 mit 13:0 Stimmen ab und verwies auf die Beratungen und den Beschluss in der Sitzung vom 26.09.2022.

b) Alternative 2: Verlängerung des Satteldaches der bestehenden Garage

Die Grenzgarage wird wie bei Alternative 1 nördlich der bestehenden Garage angebaut und soll später für die Unterbringung eines Wohnmobils dienen. Die Länge des Garagenanbaus entspricht der Länge der vorhandenen Garage (LxB 7,00 m x 3,40 m), jedoch soll in dieser Variante das Satteldach der bestehenden Garage (Dachneigung 42°) - wie vom Bau- und Umweltausschuss aus ortsplanerischer Sicht gewünscht - fortgeführt werden. Grundsätzlich sind Satteldächer laut Bebauungsplan bei Garagen gefordert und sollen eine Dachneigung von mind. 32° besitzen.

Die Traufhöhe soll nach Angabe des Bauherrn an der Grenze 3,0 m betragen.

Der Antragsteller wurde darüber aufgeklärt, welche Voraussetzungen für eine genehmigungsfreie Garage zu beachten sind. Unter anderem darf keine Verbindung zum Bestand ausgeführt werden. Nachdem die genehmigungsfreie Grenzgarage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, beantragte der Bauherr eine isolierte Befreiung zu folgendem Punkt:

- Firsthöhe der Garage 6,55 m (anstatt 6,0 m)  
(Diese Höhe weist auch die bestehende Garage auf)

Der nördliche Nachbar hat dem Antrag nicht zugestimmt und ist mit der Baumaßnahme auch nicht einverstanden.

Grundsätzlich sind die skizzenhaften Planunterlagen nicht aussagefähig genug bzw. unvollständig. Zum einen sind die Darstellungen nicht maßstäblich und zum anderen fehlt die Nordansicht und die Bemaßungen. Die genehmigungsfreien Voraussetzungen für Grenzgaragen sind aus den Darstellungen nicht vollständig ersichtlich.

#### Beratung:

Die Umplanung in ein Satteldach wurde aus ortsplanerischer Sicht positiv gesehen, jedoch sind die Plan-darstellungen zu verbessern. Ein begrüntes Flachdach wäre zwar ökologisch gesehen besser, jedoch entspricht es nicht den Forderungen des Bau- und Umweltausschuss aus der letzten Sitzung.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf isolierte Befreiung aus formellen Gründen ab, da die Maßeintragungen fehlen. Der Bauherr hat detaillierte und maßstäbliche Planunterlagen mit Satteldach einzureichen (Grundriss, Schnitt, Ansichten).

Abstimmungsergebnis 13:0.

### **d) Anbau einer Balkonanlage, Fl.Nr. 2885/3 Gem. Jettingen, Kanalstr. 4**

#### Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand der Planung wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt im Innenbereich, jedoch ohne Bebauungsplan. Weiterhin liegt es im Überschwemmungsgebiet der Mindel. Der Antragsteller plant auf der Westseite des Bestandsgebäudes eine Balkonanlage als Stahlkonstruktion über zwei Geschosse (Obergeschoss und Dachgeschoss) mit den Grundmaßen 3,70 m x 2,20 m und einer Höhe von 7,75 m. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu.

### **e) Einbau von einem Wintergarten im Bestandshaus, Fl.Nr. 976/4 Gem. Scheppach, Habsburgerstr. 7**

#### Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand der Planung wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am Kapf“. Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 07.03.22 und 09.05.22 im Zusammenhang mit dem Neubau eines freistehenden Wohnhauses auf dem gleichen Grundstück beraten und nun als eigenständiger Bauantrag eingereicht. Die Antragstellerin plant den Einbau eines Wintergartens unter dem bestehenden Balkon auf der Ostseite (Abmessungen 5,36 m x 1,34 m x ca. 2,40 m).

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu.

#### **f) Neubau eines freistehenden Hauses, Fl.Nr. 976/4 Gem. Scheppach, Habsburgerstr. 7**

### Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand der Planung wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am Kapf“. Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 07.03.22 und 09.05.22 beraten und aufgrund des zweigeschossigen Baukörpers und der Dachausbildung abgelehnt. Die damalige Planung wurde erläutert.

Die Planung wurde nun abgeändert in einen eingeschossigen Baukörper mit Satteldach (42° Dachneigung) und einem 1,50 m hohen Kniestock. Auf den beiden Dachhälften ist jeweils eine Gaube mit Schleppdach vorgesehen. Das Dachgeschoss bildet zwar weiterhin ein Vollgeschoss, jedoch nicht über die gesamte Geschosshöhe, so dass sich das Gebäude im Gegensatz zur vorhergehenden Planung besser in das Ortsbild einfügt. Die Geschosse sind nun über eine innenliegende Treppe erschlossen und die zulässigen Grund- bzw. Geschossflächenzahl werden eingehalten. Die notwendige Abweichung von der bayerischen Bauordnung aufgrund überlappender Abstandsflächen zwischen Neu- und Altbau ist beantragt.

Nachdem es sich laut Planunterlagen um eine Wohneinheit handelt, sind in den Planunterlagen die zwei zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Des Weiteren ist die Ansicht Südost zeichnerisch zu berichtigen sowie der vorhandene bzw. geplante Geländeverlauf zu ergänzen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes bergseitige Wandhöhen auf 3,70 m und talseitige auf 5,80 m begrenzt. Die Traufhöhe in der Planung beträgt ca. 4,14 m, so dass neben der Geschossigkeit auch die Wandhöhe einer Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan bedarf.

Der Nachbar hat der vorhergehenden Planung mit Unterschrift zugestimmt. Die Nachbarunterschrift auf der jetzigen Planung liegt nicht vor, da dieser nach Angabe der Antragstellerin nicht zu erreichen war.

### Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Dachgeschoss als Vollgeschoss grundsätzlich wie in den Planunterlagen dargestellt zu.  
Abstimmungsergebnis 9:4
- b) Die Planunterlagen sind zu ergänzen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag als laufende Verwaltungsangelegenheit an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten, wenn die Planberichtigung/-ergänzung entsprechend erfolgt ist.  
Abstimmungsergebnis 13:0

#### **g) Abbruch Fahrsilo; Neubau Schafstall mit Maschinengarage, Fl.Nr. 230 Gem. Freihalden, Rücklwiesweg**

### Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand der Planung wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die Bauvoranfrage wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.12.2021 beraten. Die Zustimmung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Privilegierung nachgewiesen wird.

Das Landratsamt hat mit Vorbescheid eine Genehmigung in Aussicht gestellt und Auflagen hinsichtlich Fassadenverkleidung und Tore, Dachfläche, Eingrünung, Erhalt bestehender Gehölze sowie wasserrechtliche Anforderungen erlassen. Der Vorbescheid der Genehmigungsbehörde vom 14.07.2022 wurde verlesen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu.

**h) Sanierung des vorhandenen Stadelanbaus, Fl.Nr. 283/0 Gem. Jettingen, Untere Maierhofstr. 7**

Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand der Planung wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.12.2021 beraten und bezüglich der Sanierung des vorhandenen Stadels zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag sieht nur die Sanierung der Bausubstanz vor. Es wurde kein Antrag auf Wohnraumnutzung bzw. gewerbliche Nutzung gestellt. Neben den Fundamentunterfangungen, den Austausch des Lehmfußbodens und das Errichten von 3 stärkeren Außenwänden sind auf der Ostseite zwei neue Fenster vorgesehen. Die zwei erforderlichen Stellplätze für das vorhandene Wohnhaus sind dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu.

**TOP 3: Sonstiges**

Kein Vortrag.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer