



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 33. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 19.06.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

| | | |
|--|-----------|--|
| Beginn: 19:00 Uhr | | Ende: 22:08 Uhr |
| <u>Anwesenheit:</u> | | <u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u> |
| 1. Bürgermeister Böhm Christoph | | |
| 2. Bürgermeister Reichhardt Hans | | |
| 3. Bürgermeister Seibold Josef | | |
| <u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u> | | |
| Botzenhart | Rita | |
| Fischer | Jonas | Vertr. für MGR Heinle Paul |
| Kraus | Markus | |
| Kuhn | Elmar | |
| Löchle | Holger | (ab TOP 4 c) |
| Selzle | Hans | Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia |
| Singer | Josef | Vertr. für MGR Schmid Christoph |
| Söll | Helmut | |
| Weng | Christian | |

| | |
|---|---|
| <u>Entschuldigt:</u> MGRe Heinle Paul, Schmid Christoph, Strobl Raimund und MGRin Stiefel Cornelia | <u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <u>Protokollführer:</u> | BAL Guckler Markus und VA Mayer Günther |
| <u>Verwaltung:</u> | -- |
| <u>Sachverständige:</u> | -- |
| <u>Presse:</u> | -- |
| <u>Anwesende Ortstermin:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Kraus Markus, Kuhn Elmar, Singer Josef, Selzle Hans, Söll Helmut und Weng Christian. | |

Öffentlicher Teil

der 33. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.06.2023

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und die Zuhörer. Er stellte fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Einwände gegen die Ladung sowie gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung wurden nicht vorgebracht. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1: Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 03.04.2023 und 08.05.2023

Gegen die Niederschriften wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Sanierung Friedhofsmauer Jettingen, Bauabschnitt II
Gewerk: Steinmetzarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Eiband, Burgau
Auftragssumme: 24.674,65 € brutto

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Fallschutz Chalistenics-Park
Auftragnehmer: Ausführung durch Bauhof
Kosten: ca. 5.600,- € netto

TOP 3: Bebauungsplan „Areal Schertlinhaus“, Markt Burtenbach; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach

Vorinformation: Bebauungsplanentwurf u. Textliche Festsetzungen (Kling Consult)

Sachverhalt:

Die Planunterlagen wurden erläutert. Im Bereich des Schertlinhauses und der Kirche sollen Flächen für Gemeinbedarf mit den Nutzungen „Alten- und Pflegeheim“, „Betreutes Wohnen“, „Kirche“ ausgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Bedenken und Anregungen, da die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach nicht berührt werden.
Abstimmungsergebnis 11:0

TOP 4: Baugesuche

a) Nutzungsänderung ehem. Vorführraum in ein Vereinszimmer im OG der Turn- und Festhalle

Jettingen, Fl.Nr. 1465 Gem. Jettingen, Christoph-von-Schmid-Str. 4

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Antrag auf Nutzungsänderung des ehemaligen Vorführraums in ein Vereinszimmer des Blasmusikvereins Jettingen e. V. (BMV) im Obergeschoss der Turn- und Festhalle Jettingen. Die Nutzfläche des Raumes beträgt 34,50 m² und soll laut Angabe des BMV von bis zu 50 Personen genutzt werden. Es ist auch eine Küchenzeile eingebaut. Für die künftige Nutzung als Aufenthaltsraum sind einige Brandschutzmaßnahmen durchzuführen, welche durch das Ingenieurbüro Hartinger Consult erarbeitet wurden. Demnach ist kein zweiter Fluchtweg erforderlich, da der vorhandene Fluchtweg ausreichend kurz ist. Die bestehende Außentreppe kann erhalten werden, lediglich die Geländerführung und -höhe wäre zu überprüfen. Der Lüftungskanal unter der Decke des künftigen Vereinsraums muss brandschutzmäßig mit Promat verkleidet werden, ebenso der quer durch den Raum laufende Stahlträger. Die Gucklöcher zur Halle sind zu schließen (ausmauern oder Trockenbau).

Weiterhin sind funkvernetzte Rauchmelder im Vereinsraum, in der angrenzenden Lüftungszentrale sowie im Flur zu montieren. Zusätzlich muss der Aufenthaltsraum einen optischen Alarm (Blitzleuchte) erhalten. Es ist noch zu prüfen, ob die vorhandene Brandschutztür zur Lüftungszentrale erhalten werden kann oder durch eine neue ersetzt werden muss. Die Zugangstür zum Vereinsraum hat keine Brandschutzanforderung und kann beibehalten werden. Dem Antrag auf Nutzungsänderung liegt auch eine Nutzungsbeschreibung durch den BMV bei, welche durch den Vorsitzenden vorgelesen wird. Hier steht beispielsweise zu lesen, dass die Nutzung des Raumes für Sitzungen, Treffen, Veranstaltungen etc. unregelmäßig erfolgt. Einzig das gemeinsame Zusammenkommen im Anschluss an die wöchentliche Probe sei eine regelmäßige Nutzung der Räumlichkeit. Die Toilettennutzung erfolgt im Untergeschoss der Turn- und Festhalle. Die Stellplatzberechnung ergibt 4 Stück Kfz-Stellplätze, welche problemlos auf dem Schulgelände nachgewiesen werden können.

Beratung:

Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass die Nutzung des Raumes durch den Blasmusikverein schon viele Jahre existiert und jetzt endlich legalisiert werden soll. Der Markt ist hier in der Haftung. Auf die Frage aus dem Gremium, warum die Gemeinde hier die Finanzierung der Maßnahme für den BMV übernimmt, informiert der Vorsitzende, dass auch andere Vereine immer wieder finanziell unterstützt wurden und somit eine Gleichbehandlung gewährleistet wird. Das hat beim Markt Jettingen-Scheppach Tradition. Die geschätzten Kosten für diese Maßnahme liegen bei ca. 34.000 €. Aufgrund einiger Projekte, welche heuer nicht zur Ausführung kommen, kann laut Kämmerer eine Umsetzung für heuer noch in Betracht gezogen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen Vorführraums in ein Vereinszimmer im OG der Turn- und Festhalle Jettingen zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

b) Errichtung einer Zaunanlage am Teilungswehr der Mindel, Fl.Nr. 1993 und 2730 Gem. Jettingen

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das Teilungswehr an der Mindel wird immer wieder von Unbefugten bedient. Um dies zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung die Idee entwickelt, den Zugang zur Brücke bzw. zur Bedienkurbel durch einen hohen Zaun zu verhindern. Es soll ein ca. 13 m langer und ca. 2 m hoher Stabmattenzaun nahe am Wehr errichtet werden, mit einer zweiflügeligen Toranlage. Es werden hierfür 8 Zaunpfosten auf Punktfundamenten gesetzt. Zusätzlich soll Stacheldraht zur Verhinderung des Übersteigens zum Einsatz kommen. Im Vorfeld der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde auch ein Ortstermin durchgeführt. Da die Zaunanlage als Bauwerk gilt und im baurechtlichen Außenbereich liegt, ist für diese Maßnahme ein Bauantrag erforderlich.

Beratung:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind mehrheitlich skeptisch gegenüber der Zaunlösung und streben einfachere Lösungen an, wie Einhausungen an der Bedienkurbel, Türchen oder gar „Wildkameras“. Auch die schon praktizierte Lösung mit Ketten und Schlössern sollte nochmals versucht werden, auch wenn diese immer wieder mutwillig zerstört wurden. Diese Tendenz zu einfacheren Lösungen hat sich auch bereits beim Ortstermin gezeigt. Ein ca. 13 m langer Zaun erzeugt hohe Kosten und bietet dennoch nicht die vollständige Sicherheit, ganz abgesehen von der optischen Wirkung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Zaunanlage am Teilungswehr der Mindel mehrheitlich ab.

Abstimmungsergebnis: 2:9

c) Tektur; Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Garagen, Carport und Stellplatz, Fl.Nr. 185/1

Gem. Jettingen, Hinterer Höges 2

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Neubau eines 2-Familienhauses mit 2 Garagen, Carport und Stellplätzen am Hinteren Höges 2a stand mit der Bezeichnung „Neubau eines Doppelhauses mit Carport“ bereits auf der Tagesordnung des Bau- und Umweltausschusses vom 5.12.2022. Damals wurde der Bauantrag abgelehnt, da die Zufahrt zum östlich gelegenen Bestandsgebäude Hinterer Höges 2 durch die Neuplanung nicht mehr gewährleistet war. Weiterhin sollte der Stellplatznachweis für das gesamte Baugrundstück geführt werden, da noch keine Grundstücksteilung vorlag. Die weitere Planung mit der Bezeichnung „Neubau eines 2-Familienhauses mit 2 Garagen, Carport und Stellplätzen“ wurde dann in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.05.2023 behandelt. Es

erfolgte damals eine Ablehnung des Bauantrages, da die Funktionalität der Stellplätze angezweifelt wurde: die Zufahrt zum Carport an der östlichen Grundstücksgrenze an der davor platzierten Garage vorbei erschien problematisch. Es erging die Empfehlung, hier umzuplanen, indem beispielsweise aus der Einzelgarage ein offener Stellplatz wird. Die vorliegende Planung (Austauschpläne) hat die Empfehlung der Gemeinde nun umgesetzt. Außerdem wurde aus dem vorherigen Carport nunmehr eine Garage. Ein weiterer offener Stellplatz ist westlich des Wohnhauses an der Straße „Hinterer Höges“ dargestellt. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt (2 Garagen und 2 offene Stellplätze). Die Gestaltung des Wohnhauses hat sich nicht verändert: es handelt sich um ein zweigeschossiges Doppelhaus mit Walmdach und DN = 18° in Massivbauweise ohne Unterkellerung. Die Abmessungen des Wohnhauses betragen 12,49 x 9,99 x 7,48 m. Die ursprünglich geplante Stützmauer zum östlichen Nachbarn ist zugunsten einer Abböschung entfallen. Die Baumaßnahme liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (Mischgebiet) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Der südliche Nachbar wurde seitens des Antragstellers nicht beteiligt.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss ist einheitlich der Meinung, dass die Funktionalität der Stellplätze nunmehr gewährleistet ist und eine Zustimmung zum Bauantrag nicht mehr verweigert werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorliegenden geänderten Planung hinsichtlich der Stellplatzsituation und der entfallenen Stützmauer zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

d) Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses mit Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss und Errichtung von 2 Dachgauben, Fl.Nr. 3 Gem. Ried, Vorholzstr. 4

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das bestehende Einfamilienhaus in der Vorholzstraße 4 in Ried soll bezüglich der Südostfassade umgebaut und in das Dachgeschoss eine Einliegerwohnung mit 80 m² Wohnfläche eingebaut werden. Die Baumaßnahme liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Es sollen weiterhin insgesamt zwei Dachgauben auf den beiden Dachhälften des Satteldaches (DN = 38°) errichtet werden, wobei die Gaube auf der Nordwestseite den Eingang zur Einliegerwohnung darstellt. Die Erschließung der ELW erfolgt über eine Außentreppe mit 33 Steigungen. Da die Treppe an der Grundstücksgrenze zum nordwestlichen Nachbarn liegt, ist eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erforderlich. Diese liegt dem Bauantrag bei. Der vorhandene Rücksprung in der Südostfassade soll durch eine neue Außenwand über zwei Geschosse ausgeglichen und somit etwas mehr Verkehrs- und Wohnfläche gewonnen werden. Weiterhin werden im Innenbereich einige Wände entfernt zugunsten von Räumen mit größerem Zuschnitt. Als Stellplatznachweis sind 4 offene Stellplätze nachgewiesen. Außerdem ist ausschnittsweise eine Halle für zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten dargestellt. Die Nachbarunterschriften liegen komplett vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Umbau des best. Einfamilienhauses mit Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie der Errichtung zweier Dachgauben ohne Diskussion zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

e) Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 846/15 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 4

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erinnert daran, dass in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.07.2021 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage für das Grundstück Auf der Ebene 4 in Jettingen behandelt wurde. Damals erging Zustimmung unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Zweigeschossigkeit (statt I + D) nicht geändert werden muss. Das Landratsamt Günzburg hat hier jedoch widersprochen und seine Zustimmung verweigert. Die nun vorgelegte Planung sieht ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach DN = 30° und hohem Kniestock (1,40 m) sowie einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach für eine Einliegerwohnung vor. Gemäß Bebauungsplan „Ebene“ sind pro Wohnhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Doppelgarage mit Flachdach ist teilweise in das Wohnhaus integriert und unterkellert. Die Maße des Wohngebäudes betragen 20,20 x 11,03 x 8,10 m (Firsthöhe). Maße der erdgeschossigen ELW: 8,10 x 6,63 x 2,55 m. Doppelgarage: 9 x 9 m.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich bzw. auch beantragt:

1. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 wird überschritten: 0,43
2. Die höchstzulässige Kniestockhöhe von 0,625 m wird überschritten: 1,40 m.
3. Die zulässige Traufhöhe von 4,00 m wird daher ebenfalls überschritten.
4. Die östliche Baugrenze wird durch die Doppelgarage an einer Ecke überschritten.
5. Der erforderliche Stauraum vor der Garage von 5 m wird teilweise nicht eingehalten.
6. Die gemäß B-Plan geforderte Dachform (Satteldach) wird beim Anbau für die ELW, der Doppelgarage sowie beim Zwerchhaus (Dachaufbau) nicht eingehalten. Hier sind Flachdächer vorgesehen.
7. Der zulässige Dachvorsprung von 50 cm wird um 30 cm überschritten

Als Stellplatznachweis werden 2 Stellplätze in der Doppelgarage sowie 2 offene Stellplätze angegeben. Diese sind auch planerisch dargestellt. Die Nachbarunterschriften liegen nicht komplett vor.

Beratung:

Im Gremium herrscht allgemeiner Konsens darüber, dass bei älteren Bebauungsplänen (hier: 1997) aufgrund geänderter Bauweisen und Gestaltungen nicht alle Festsetzungen mehr eingehalten werden können. Außerdem wurden gerade in diesem Baugebiet bereits zahlreiche Befreiungen erteilt, welche auch vom Landratsamt mitgetragen wurden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage einschließlich aller beantragten Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

f) Errichtung einer Trafostation und 4 x DC-Schnellladesäulen, Fl.Nr. 604/1 Gem. Scheppach, Siemensstr. 12

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Für den nun vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Trafostation und 4 DC-Schnellladesäulen auf dem Grundstück Siemensstraße 12 lag dem Bau- und Umweltausschuss bereits eine Bauvoranfrage vor, welche am 03. April 2023 behandelt wurde. Der Ausschuss stimmte damals der Überschreitung der Baugrenze des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“ durch die Trafostation und die Ladesäulen unter der Maßgabe zu, dass der Abstand der Ladesäulen zur Straßenbegrenzung mindestens 80 cm betragen muss und die Revisionstüren im geöffneten Zustand nicht in den Straßenraum ragen.

Mit dem Bauantrag sind weiterhin die Stellplätze für das gesamte Grundstück nachzuweisen, also auch für die sonstigen gewerblichen Nutzungen. Die genannten Vorgaben wurden nunmehr im Bauantrag umgesetzt. Die Trafostation besitzt die Maße 4,30 x 2,82 x 2,85 m Höhe und die Ladesäulen eine Höhe von 2,185 m. Gemäß Bayerischer Bauordnung sind Trafostationen mit mehr als 10 m² Grundfläche sowie Ladesäulen höher als 2 m genehmigungspflichtig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Trafostation und 4 Ladesäulen auf dem Grundstück Siemensstraße 12 in Scheppach einschließlich der Baugrenzen-Überschreitung zu.

Abstimmungsergebnis: 11:1

g) Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr. 224 Gem. Jettingen, Weberstr. 1

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Weberstraße 1 in Jettingen und begrüßt die Maßnahme, die im Zusammenhang mit der Stadtsanierung „Altort Jettingen“ steht. Es liegt hier kein Bebauungsplan vor. Das bestehende zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach soll im Erdgeschoss und Obergeschoss gewerbliche Nutzflächen (Büros) für die Firmen HW Holding (Immobilien und Projekte, Instandhaltung) und Vento Ludens erhalten. Außerdem befinden sich im EG Werkstattbereiche und Lagerflächen. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca.

687 m². Im Dachgeschoss und dem Dachspitz entstehen insgesamt 4 Wohnungen: eine 3-Zimmer-Wohnung, zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie ein 1-Zimmer-Appartement. Wohnfläche insgesamt: ca. 200 m². Diese Wohnungen sind barrierefrei ausgelegt und werden über Laubengänge im Innenhof sowie über einen Aufzug erschlossen. Das Krüppelwalmdach auf der Westseite entfällt zugunsten eines durchlaufenden Firstes und dadurch zugunsten von mehr Wohnraum. Das Gebäude wird natürlich auch energetisch saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem, Wärmepumpentechnik, Wärmerückgewinnung aus den Lüftungsanlagen sowie PV-Anlagen ausgestattet. Der rechnerische Bedarf an Pkw-Stellplätzen nach aktueller Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach beträgt 27 Stellplätze, welche in dieser Zahl auf dem Grundstück nicht hergestellt werden können. Der fiktive Stellplatzbestand nach der letzten gewerblichen Nutzung beträgt 37 Stück, so dass ein rechnerischer „Überhang“ von 10 Stellplätzen zu verzeichnen ist. Da die Zahl der tatsächlich permanent anwesenden Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen stark schwanken kann, wird eine alternative Stellplatzberechnung vorgelegt, welcher lediglich 8 erforderliche Stellplätze vorsieht. Diese können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden und sind planerisch dargestellt. Die alternativen Stellplatznachweise sind durch das Landratsamt Günzburg zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Weberstraße 1, Jettingen, zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

h) Überdachung der Pferdeführanlage und Zwischenraum-Siloanlage (2. Tektur zum Bauantrag

2020/670), Fl.Nr. 294 und 294/1 Gem. Jettingen, Obere Maierhofstr. 17

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Für den Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle aus dem Jahre 2020 wird nunmehr die 2. Tektur vorgelegt. Die 1. Tektur vom Mai 2022 beinhaltete die geänderte Platzierung der Halle auf dem Baugrundstück. Die jetzige Tektur umfasst die Überdachung der Pferdeführanlage an der Oberen Maierhofstraße als Anbau an die Halle sowie die Überdachung des Zwischenraums zur bestehenden Siloanlage. Die Überdachung der Pferdeführanlage besteht aus einer Stützenkonstruktion aus Stahlbeton mit Satteldach DN = 12° und Blecheindeckung. Die Abmessungen betragen 26,88 x 16,705 x 6,745 m (Firsthöhe). Das Gebäude besteht bereits. Auch die Überdachung des Zwischenraums erhält eine Eindeckung mit Blechsandwichenelementen. Die Baumaßnahme befindet sich im baurechtlichen Außenbereich nach BauGB. Ein Abstandsflächenplan liegt bei.

Beratung:

Aus dem Gremium ergeht die Nachfrage nach dem Sachstand zum vertraglich vereinbarten Anschluss des Feldweges an die Burtenbach Straße. Der Bauamtsleiter informiert darüber, dass die Planung des Anschlusses zwischenzeitlich durch ein Ingenieurbüro vorliegt und die Freigabe durch den Markt im März 2023 erfolgt ist. Über den Stand der Ausschreibung der Maßnahme und der Terminalschiene liegen dem Markt keine Informationen vor. Es wird weiterhin das Problem der Entwässerung des Grundstücks angesprochen, da wiederholt Regenwasser vom Grundstück auf die öffentliche Straße gelangt ist und dies insbesondere im Winter die Gefahr der Eisbildung erzeugt. Auch ist dies nach der Entwässerungssatzung des Marktes nicht zulässig. Daher sollte seitens der Verwaltung das durchgängige Vorhandensein einer Aufkantung zur Straße überprüft werden. Anfallendes Regenwasser muss grundsätzlich auf eigenem Grundstück abgeleitet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück abgeleitet werden muss.

Abstimmungsergebnis: 9:3

i) Errichtung eines Gewächshauses, Fl.Nr. 1723/17 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 13

(Antrag auf isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Claus-von-Stauffenberg-Straße 13 in Jettingen soll ein Gewächshaus wiederaufgebaut werden, für welches noch die alten Fundamente vorhanden sind. Es liegt im nordöstlichen Grundstücksbereich außerhalb des Baufeldes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“. Die Abmessungen betragen 3,19 x 2,54 x 1,50 / 2,20 m. Es ergibt sich damit eine Kubatur von ca. 15 m³. In Bayern (und Niedersachsen) gelten Gewächshäuser als Nebengebäude, welche laut BayBO unter 75 m³ Rauminhalt verfahrensfrei sind. Im vorliegenden Fall liegt das Gewächshaus allerdings außerhalb des Baufeldes des Bebauungsplanes, womit ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erforderlich ist. Dieser liegt hiermit vor. Der nördliche Nachbar wurde nicht beteiligt, hat aber mündlich gegenüber der Verwaltung seine Zustimmung signalisiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheppach Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“ zur Errichtung eines Gewächshauses zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 5: Bauvoranfragen

a) Neubau eines Lagerraums, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 D

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erinnert an bereits zwei Bauvoranfragen zum Anbau eines Carports an selber Stelle des Grundstücks Messerschmittstraße 29 d, welche in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 26.09.2022 und 17.10.2022 behandelt wurden. Es erfolgte beide Male eine Ablehnung der Anfragen, da der geplante Carport jeweils die südliche Baugrenze des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“ komplett überschritten hätte. Der nunmehr stattdessen geplante Lagerraum für Zubehör und Werkzeug hat mit 7,11 m Länge und 3 m Breite sowie 4,40 m Höhe (flaches Pultdach) deutlich geringere Abmessungen als der vorherige Carport (15,50 x 4,40 x 4,0 m). Er überschreitet die südliche Baugrenze um 3 m, so dass der fiktive Pflanzstreifen von 2 m erhalten bleibt. Die Abstandsflächen sind dargestellt und unproblematisch. Der Vorsitzende weist noch darauf hin, dass direkt an der Straßenbegrenzungslinie ein Container platziert ist, welcher bei Zustimmung zu dieser Baumaßnahme zwingend entfernt werden muss.

Beratung:

Aus dem Gremium wird aufgrund der deutlich reduzierten Abmessungen des Lagerraums gegenüber dem ursprünglich geplanten Carport sowie aufgrund des Abrückens von der Straße um 2 m allgemeines Einverständnis signalisiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zum Neubau eines Lagerraums auf dem Grundstück Messerschmittstraße 29 D sowie der erforderlichen Befreiung (Baugrenzen-Überschreitung) unter der Vorgabe, dass der bestehende Container entfernt wird, zu.
Abstimmungsergebnis: 9:3

TOP 6: Sonstiges

a) Parken im Bereich Hauptstraße 62

Es wurde vorgetragen, dass vor dem Anwesen Fahrzeuge parken und den Verkehr stark behindern, obwohl auf der gegenüberliegenden Seite freie Parkplätze in einer Parkbucht vorhanden sind. Es sollte daher die Ausweisung eines Parkverbots auf Seiten des Anwesens geprüft werden.

Der Vorsitzende erklärte, dass das Thema bereits bei einer Verkehrsschau mit der Polizei zur Sprache kam. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

b) Friedhof Jettingen

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass am morgigen Tag ein Ortstermin mit dem Maschinenring stattfindet, um den Auftrag zur Entfernung des Bewuchses zu besprechen.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer

Mayer
Protokollführer