



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

**Sitzung des Umwelt-, Bau- u.
Grundstücksausschusses**

Sitzungsnummer:	UBGA/022/2016
Sitzungsdatum:	Montag, 25.04.2016
Beginn	19:02 Uhr
öffentlicher Teil:	
Ende	20:17 Uhr
öffentlicher Teil	
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses waren anwesend:

<u>Name:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
<u>1. Bürgermeisterin</u> Huber, Birgit	
<u>2. Bürgermeister</u> Schikora, Norbert M.A.	
<u>3. Bürgermeister</u> Peter, Thomas	
<u>UBGA-Mitglieder</u> Forman, Franz Xaver Heinl, Peter Hetterich, Werner Jäger, Christian Maurer, Marco Patzelt, Harald Schmitt, Lothar Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.	 entschuldigt entschuldigt
<u>Stellvertreter</u> Wendel, Karl-Heinz Wiegandt, Bodo	 Vertretung für Herrn Harald Patzelt Vertretung für Herrn Dr. Jürgen Schwarz-Boeck
<u>Schriftführer/in</u> Gabriel, Bernd	
<u>von der Verwaltung</u> Brand, Anja Dietrich, Martina Morawietz, Daniel Seubert, Birgit Seubert, Klaus Wiegel, Karin Träger, Markus	

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 21. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14. März 2016 (öffentlicher Teil)
- 2 . Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 946/47, Gemarkung Oberasbach, Bergstraße 34
- 3 . Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz sowie eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/3 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 84
- 4 . Antrag zur Errichtung einer Balkonanlage im OG und DG und zum Einbau von zwei Gauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/28, Gemarkung Oberasbach, Obere Weiherstraße 26
- 5 . Bauvoranfrage für den Bau eines 5-Familien-Wohnhauses auf der Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78
- 6 . Bauvoranfrage zum Dachausbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 51/7, Gemarkung Oberasbach, Heiligenäckerweg 2
- 7 . Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Dächern
- 8 . Bebauungsplan Nr. 15/2 "Östliche Rehdorfer Straße";
hier: Änderungswunsch eines Eigentümers
- 9 . Mitteilungen
- 10 . Anfragen
- 11 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:02 Uhr die 22. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Für die heutige Sitzung sind die Stadträte Dr. Schwarz-Boeck und Patzelt entschuldigt; sie werden durch die Stadträte Wiegand und Wendel vertreten.

Der Ausschuss ist damit vollzählig und beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu Abstimmung.

Stadtrat Maurer erkundigt sich, weshalb Tagesordnungspunkt 2 des nichtöffentlichen Sitzungsteils nicht im öffentlichen Teil behandelt wird.

Die Vorsitzende ist der Ansicht, dass hier auch über Einzelfälle debattiert werden muss, was im öffentlichen Teil nicht so gut möglich ist. Außerdem wird ohnehin noch eine öffentliche Behandlung in einer der nächsten Stadtratssitzungen stattfinden; heute handelt es sich nur um eine Vorberatung.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der vorliegenden Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift über die 21. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14. März 2016 (öffentlicher Teil)

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 21. Sitzung vom 14. März 2016 zu.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

TO-Punkt 2:

0412

Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 946/47, Gemarkung Oberasbach, Bergstraße 34

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in der Bergstraße 34, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 946/47, Gemarkung Oberasbach, zu. Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen des § 34 BauGB sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach.

TO-Punkt 3:**0414**

Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz sowie eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/3 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 84

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr Einvernehmen zum Bau zweier Einfamilienhäuser mit einer Garage, einem Carport und zwei Stellplätzen nicht. Das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße ist als zu hoch anzusehen und entspricht nicht dem Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Es fügt sich daher nicht nach § 34 BauGB ein. Mit einer Überformung und einer deutlichen Verdichtung des Gebietes muss bei Genehmigung dieses Vorhabens daher in Zukunft gerechnet werden.

Außerdem erscheint der Stellplatznachweis zweifelhaft; die Befahrbarkeit der Garage A und des Stellplatzes B konnte nicht sicher geprüft werden konnte, da der Plan mit den eingezeichneten Stellplätzen nicht maßstäblich vorliegt.

Darüber hinaus fehlt bei den Stellplätzen A und B die satzungsgemäße Eingrünung nach § 2a Abs. 3 der Stellplatzsatzung. Eine Abweichung wurde nicht beantragt; Gründe dafür sind auch nicht ersichtlich. Das Bauvorhaben ist mit einer ordnungsgemäßen Eingrünung in der beantragten Form nicht zu verwirklichen.

TO-Punkt 4:**0413**

Antrag zur Errichtung einer Balkonanlage im OG und DG und zum Einbau von zwei Gauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/28, Gemarkung Oberasbach, Obere Weiherstraße 26

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen zum Bau von zwei Wohnraumerweiterungen im Dachgeschoss und einer Balkonanlage im Ober- und Dachgeschoss auf dem Grundstück Obere Weiherstraße 26 mit der Fl. Nr. 848/28, Gemarkung Oberasbach, nicht.

TO-Punkt 5:**0379/1**

Bauvoranfrage für den Bau eines 5-Familien-Wohnhauses auf der Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78

Beschluss: einstimmig abgelehnt

dafür: 0 dagegen: 11 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stellt dem Bauwerber ihr Einvernehmen zum Bau eines 5-Familien-Wohnhaus grundsätzlich in Aussicht. Die Höhen der Brüstung auf dem ersten Obergeschoss müssen etwa der Traufhöhe des Nachbarhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 517/5 entsprechen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auf der westlichen Gebäudeseite mit Hochwasser seitens des Asbachs zu rechnen ist.

Die Frage der Antragsteller wird wie folgt beantwortet:

Die dargestellte Planung fügt sich gem. § 34 BauGB noch ein.

TO-Punkt 6:**0417****Bauvoranfrage zum Dachausbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 51/7, Gemarkung Oberasbach, Heiligenäckerweg 2**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stellt weder für die Alternative 1, noch für die Alternative 2 das Einvernehmen in Aussicht. Beide Vorhaben fügen sich nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Nachbarschaft ist nicht durch Gebäude geprägt, die derartige Wandhöhen aufweisen.

Die vom Antragsteller gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Alternative 1:

Eine genaue Breite des Dachaufbaus kann hier nicht genannt werden. Diese ist nach den im Bestand der Bebauung in der näheren Umgebung festzusetzen. Die dargestellte Dachgaube erscheint jedoch deutlich zu breit zu sein. Darüber hinaus ist die Höhe der Dachgaube städtebaulich nicht vertretbar.

Alternative 2:

Ein Gebäude wie in der Alternative 2 dargestellt ist gem. § 34 BauGB nicht möglich. Es fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein, da die Höhe des Gebäudes über den Wandhöhen in der Nachbarschaft liegen.

TO-Punkt 7:**0419****Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Dächern**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach beauftragt das Bauamt, ein Angebot über die Erstellung einer Untersuchung der städtischen Dachflächen bezüglich der Eignung für Photovoltaikanlagen bei der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) einzuholen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, eine Aufstellung zur erarbeiten, aus der hervorgeht, welche öffentlichen Gebäude noch mit Photovoltaikanlagen versehen werden können und welche maximale Peakleistung damit erreicht werden kann. Diese Liste soll Grundlage für einen langfristigen Ausbauplan werden.

TO-Punkt 8:**0257/4****Bebauungsplan Nr. 15/2 "Östliche Rehdorfer Straße";
hier: Änderungswunsch eines Eigentümers**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach sieht keine Veranlassung zu einer Änderung der Hauptfirstrichtung auf dem Grundstück Flurnummer 980, Gemarkung Leichendorf.

An dieser prägnanten Ortseingangslage ist aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Ausrichtung der Dachflächen durchaus sinnvoll. Eine Änderung eines einzelnen Gebäudes am Ortsauftakt von Rehdorf würde städtebaulich nicht nachvollziehbar erscheinen. Weiterhin sind die Dachflächen durch die Hauptfirsrichtung des gegenwärtigen Planungstandes gegenwärtig in Richtung Südsüdost ausgerichtet und damit sehr gut für Photovoltaik und Solarthermie nutzbar. Die Argumentation, dass eine Änderung der Hauptfirsrichtung (in Richtung Südost) für eine höhere Effizienz notwendig sei, ist demzufolge nicht nachvollziehbar.

TO-Punkt 9:

Mitteilungen

Es lag nichts vor

TO-Punkt 10:

Anfragen

Es lag nichts vor

TO-Punkt 11:

Bauanträge

Es lag nichts vor

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende verabschiedet die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie Herrn Ehm von der Presse und schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 20:17 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel
Schriftführer