

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 17.10.2022**

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

### **137. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

#### a) Dachgeschossausbau mit Einbau einer Dachgaube, Mühlbachstraße 13 in Mittelberg

Das Anwesen befindet sich innerhalb des einfachen Bebauungsplanes „Mühlbachblick“ in Mittelberg, so dass dieser Bereich zusätzlich nach § 34 BauGB und nach Denkmalrecht (Ensemble Mittelberg) zu beurteilen ist.

Bereits in der Bauausschusssitzung am 13.04.2022 wurde dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aufgrund Denkmalanforderung wurde die Gaube verkleinert.

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen auch im Hinblick auf den Denkmalschutz keine Bedenken.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### b) Anbau einer Garage mit Lagerraum an die best. Ausstellungshalle, Gewerbepark 2 in Oy

Das Gewerbe befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbepark an der Autobahn“ in Oy. Die Garage wird mit einer Größe von 39,05 m<sup>2</sup> und der Lagerraum mit einer Größe von 194,78 m<sup>2</sup> erstellt. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Im Edlen Feld 17 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Edlen Feld“. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### d) Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Im Edlen Feld 21 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Edlen Feld“. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt. Das Kellergeschoss ist farblich abzusetzen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

### **138. Bauanträge**

#### a) Errichtung einer Satteldachgaube mit Balkon, Hornweg 5 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der Kombination aus Gaube und Balkon ist das Gesamtvorhaben baugenehmigungspflichtig.

Für einen ähnlichen Bauantrag wurde im Jahre 2014 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Jedoch wurde eine Baugenehmigung damals aus Denkmalschutzgründen abgelehnt. In neuerlichen Gesprächen wurde nun eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Zusätzlich wird empfohlen, bei künftigen Malerarbeiten das Kellergeschoss farblich vom Hauptgebäude abzusetzen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Neubau einer Garage, Mühlbachstraße 27 in Mittelberg

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles. Aufgrund der Garagengröße (12 m x 8 m = 96 m<sup>2</sup>) ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

c) Anbau eines unterirdischen Hackschnitzelbunkers an die bestehende Garage, Gschwend 5

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

d) Erstellen eines Carports und Vergrößerung des Balkons, Hornweg 4 in Mittelberg

Der an der Südseite vorhandene Balkon soll vergrößert und die darunter entstehende Fläche mit 28 m<sup>2</sup> als Carport genutzt werden. Das Bauvorhaben liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

e) Ersatzbau für landwirtschaftlichen Wohnteil mit 2 Wohnungen, Gschwend 3

Zur Bauvoranfrage wurde in der Sitzung am 20.04.2020 das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Außengestaltung (Ostseite) mit einer Putzfassade dem bisherigen Bestand angeglichen wird und die Fenster- und Türachsen symmetrisch ausgerichtet werden. Die Dachgaube soll das übliche Längenmaß im Verhältnis zur Dachfläche berücksichtigen.

Das Wohnhaus befindet sich im Außenbereich. Der derzeit leerstehende Wohnteil des ehemaligen landw. Anwesens Gschwend 3 soll aufgrund der zu großen Raumkubatur von bisher 9,30 m auf ca. 4,50 m Länge verkürzt werden. Die Außengestaltung an der Ostseite wurde dem bisherigen Bestand angeglichen und die Fenster und Türen symmetrisch ausgerichtet. Im Erd- und Obergeschoss sind jedoch keine Achsen berücksichtigt. Die Länge der nördlichen Dachgaube wurde deutlich reduziert.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Gestaltung des geplanten Ersatzbaus grundsätzlich positiv aufgenommen. Vereinzelt wird bedauert, dass keine Fensterachsen auf der Ostseite berücksichtigt sind.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

f) Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Schwarzenberger Str. 13 in Oberzollhaus

Das Bestandsgebäude soll abgerissen und ein Wohnhaus mit integrierter Garage neu errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Aufgrund der bisher bereits vorhandenen Wohnbebauung auf dem Grundstück ist die Erschließung sichergestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

g) Nutzungsänderung und Ausbau von ehem. Lagerfläche zu drei Apartments und einem Wirtschaftsraum, Schachenstraße 3 in Petersthal

Mit Bescheid vom 14.12.2021 wurde im Erdgeschoss (ehem. Stall und Metzgerei) der Einbau eines Gastronomiebetriebes genehmigt. Die Ausbaurbeiten dazu sind im Gange.

Nun soll auch die ehem. Tenne im Obergeschoss eine neue Nutzung erfahren. Hierzu ist der Einbau von drei weiteren Ferienapartments und eines Gemeinschaftsraumes geplant. Dies macht auch den Einbau weiterer Fensteröffnungen im OG erforderlich. Der Stellplatzbedarf ist wie folgt zu gliedern:

Notw. Stellplätze Gastro, EG:	6
Notw. Stellplätze Apartmenthaus:	12
<u>Notw. Stellplätze für neue Nutzung:</u>	<u>3</u>
<b>Gesamtbedarf:</b>	<b>21</b>

Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen wurden die erforderlichen 18 Stellplätze nachgewiesen. Im Ergebnis fehlen derzeit noch die für die neue Nutzung notwendigen 3 Stellplätze. Für diese wird eine Ablöse nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung beantragt.

In der sich anschließenden Diskussion wird die neue Nutzung im OG im Rahmen des Gesamtkonzeptes aus touristischen Gründen grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der Planung wird festgestellt, dass lediglich der Holzschild auf der Südwestansicht erhalten und ansonsten durch Putzflächen ersetzt wird. Im Hinblick auf die touristische Nutzung ist eine Übernahme der drei zusätzlich notwendigen Stellplätze vorstellbar, zumal von einer dauerhaften Vollauslastung der Apartments nicht auszugehen ist. Die weiteren Wortmeldungen und Anregungen gehen ein in folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Einer Stellplatzablöse mit bis zu drei Stück wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die dauerhafte touristische Nutzung durch den grundbuchrechtlichen Ausschluss von Zweitwohnungen zu sichern ist.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

**139. Bauvoranfragen**

a) Neubau eines Carports, Eschenweg 1 in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Untierzollhaus“. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Grundfläche unter 50 m<sup>2</sup> (4,80 m x 9,00 m) grundsätzlich verfahrensfrei, bedarf aber Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen und dem Mindestabstand zur Fahrbahnkante.

Der Carport weist einen Abstand zur Verkehrsfläche (Kiesweg) von ca. 1,00 m auf. Diese Verkehrsfläche endet jedoch als Sackgasse.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung vom Bebauungsplan „Untierzollhaus“ zu den Baugrenzen und zum Wegeabstand wird in Aussicht gestellt. Bei einem gleichlautenden Antrag auf isolierte Befreiung wird auf eine erneute Behandlung im Ausschuss verzichtet.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Umbau- und Erweiterung der Wohnung im ersten Obergeschoss, St. Wolfgangstraße 1 in Haslach

Ein Teil der bestehenden Tenne soll ausgebaut und dadurch eine bestehende Wohnung vergrößert werden. An der Nordseite soll ein Fenster und im Süden eine Fensterfront mit angebautem Holzbalkon in die bestehende Holzverschalung eingebaut werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

**140. Isolierte Befreiung**

Neubau eines Carports mit Pultdach auf dem Anwesen, Schachenstraße 21 in Petersthal

Dieses Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des BA am 01.08.2022 erörtert. Die damaligen Anregungen (Straßennähe / Pultdach) führten zu einer teilweisen Planungsänderung.

Die überarbeitete Planung sieht einen Carport mit einer Länge von 8,00 m und einem Pultdach (DN 12°) vor. Nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind Gebäude mit einer Länge von über 6 m jedoch grundsätzlich mit einem Satteldach zu errichten.

Der Carport befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Ziel des geplanten Pultdaches ist eine möglichst hohe Ausnutzung für den Aufbau einer PV-Anlage. Der Carport ist mit einer Größe von ca. 46 m<sup>2</sup> verkehrsfrei. Im angrenzenden Baugebiet „Im Rehling“ besteht für Garagen eine Satteldachpflicht. Der rechtlich notwendige Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze) ist nun eingehalten (vorher 1,26 m). Zudem ist der Carport zur Verbesserung der Einsicht in die Schachenstraße um ca. 4 m weiter nach Osten verschoben.

**Beschluss:**

Die Befreiung von der Gestaltungssatzung für das beantragte Pultdach wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

**141. Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.