



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 26.06.2017
Beginn: 18:45 Uhr
Ende: 18:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Bubesheim

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sauter, Walter

Mitglieder des Ausschusses

Oberauer, Christoph
Sobczyk, Gerhard
Zeiser, Georg

Stellvertreter

Mayer, Werner

Vertretung für Herrn Hermann Ritter

Schriftführerin

Quenzer, Silvia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses

Ritter, Hermann

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22.05.2017
- 2 Bauantrag Nr. 04/2017, Grundstück Fl.Nr. 1886/7, Gemarkung **BAU/442/2017**
Bubesheim
Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingewerbe und Doppelgarage
- 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeister Walter Sauter eröffnet um 18:45 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses fest. Es wurden keine Einwände gegen die Tagesordnung erhoben.

ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22.05.2017

Die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22.05.2017 wurde vollinhaltlich genehmigt.

TOP 2: Bauantrag Nr. 04/2017, Grundstück Fl.Nr. 1886/7, Gemarkung Bubesheim Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingewerbe und Doppelgarage

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Lache“.

Auf der Flur-Nummer 1886/7 der Gemarkung Bubesheim soll ein Einfamilienhaus mit Kleingewerbe (Nagelstudio) und Doppelgarage entstehen.

Die isolierte Befreiung wurde gestellt, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Bauherren haben folgende Befreiungen / Abweichungen beantragt:

- × Zeltdach statt Satteldach
- × zweigeschossig statt eingeschossig

Die Begründung für die beantragte Befreiung / Abweichung lautet:

„Kompakterer Baukörper als bei Satteldach. Passt am besten zum Charakter des geplanten Baukörpers.“

Der Bebauungsplan weist hierzu folgende Festsetzungen auf:

1. Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 4 des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse (hier I) zwingend. Die Bauherren möchten 2 Vollgeschosse errichten.

2. Gewerbliche Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 1886/7 der Gemarkung Bubesheim liegt im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets. Die Bauherren möchten ein Nagelstudio in das Einfamilienhaus eingliedern.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Bereits 2016 wurde für dieses Grundstück eine Bauvoranfrage (Nr. 04/2016) für ein ähnliches Vorhaben gestellt (Anfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung; Einliegerwohnung zur gewerblichen Nutzung eines bestehenden Beauty Salons). Der Voranfrage wurde in der Bauausschuss-Sitzung vom 07.03.2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Günzburg hat der Voranfrage wie folgt zugestimmt:

Zur Geschossigkeit:

„Der Bebauungsplan regelt für die südliche Bebauungszeile die Zulässigkeit eines Vollgeschosses, wobei lt. § 4 Nr. 2 im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn dies durch die örtlichen Geländeverhältnisse bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Planung sieht ein 2-geschossiges Wohnhaus vor. Die Ausnahme zur Geschossigkeit ist befürwortbar, in dem eine vergleichbare Bauweise genehmigt wurde (2014).

Der Bebauungsplan stammt aus einer Zeit, als die eingeschossige Bauweise noch den südlichen Ortsrand von Bubesheim bildete. Mittlerweile schließt im Süden das Gewerbegebiet „Am Grieshauptgraben“ an, so dass die Absicht des Bebauungsplanes hinfällig ist. Die Erteilung einer Befreiung bzw. Ausnahme wird in Aussicht gestellt.“

Art der Nutzung:

„Aus der Antragsstellung geht hervor, dass ein Beautysalon eingerichtet werden soll. Laut BauNVO (es gilt Fassung 1990) sind im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, um diesen es sich hier handeln dürfte, nur ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde Bubesheim hat der Errichtung eines Gewerbes zugestimmt.“

Die Erteilung der Ausnahme für das sonstige nicht störende Gewerbe kann in Aussicht gestellt werden.

Der Bauausschuss Bubesheim hat 2016 einen Parkplatznachweis für das Gewerbe gefordert.

Nach oben genannter Sachlage kann das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag erteilt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubesheim erteilt dem Bauvorhaben Nr. 04/2017 für 2 Vollgeschosse und Zeltdach das gemeindliche Einvernehmen.

Der Errichtung des Gewerbes wird zugestimmt. Für den Gewerbebetrieb werden 2 zusätzliche Stellplätze gefordert.

05-21-2017/BAU einstimmig beschlossen

TOP 3: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Walter Sauter
1. Bürgermeister

Silvia Quenzer
Schriftführerin