

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 26.04.2018

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vorschlagsliste Schöffenwahl 2018
3.	Vollzug der Baugesetze - Bauvorantrag (Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Fl.Nr. 140/6, Gemarkung Fischen)
4.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

ab 19.35 Uhr (TOP 3) anwesend.

Daniel Greinwald

Günther Hain

Ursula Herz

Robert Kergl

Claudia Klafs

Helmut Mayr

Gerhard Müller

Stephan Schlierf

Kaspar Spiel

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 1 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 19.04.2018 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 19.04.2018 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:30 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 17.05.2018.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 19.04.2018 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)

Sachverhalt:

Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 05.04.2018

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 05.04.2018 wird genehmigt.

Abstimmung
14 : 0

2. Vorschlagsliste Schöffenvwahl 2018

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat über angefügte Vorlage der Vorschlagsliste für Schöffinnen und Schöffen abzustimmen. Für den Beschluss ist eine 2/3 Mehrheit der anwesenden Mitglieder, mindestens jedoch der Hälfte der gesetzlichen Zahl seiner Mitglieder, erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat schlägt gem. vorgelegter Vorschlagsliste Herrn Herbert Riegger als Schöffe vor.

Abstimmung
14 : 0

GR Graf erst ab TOP 3 anwesend.

Beschluss:

Der Gemeinderat schlägt gem. vorgelegter Vorschlagsliste Herrn Axel Klafs als Schöffe vor.

Abstimmung
13 : 0

GRin Klafs ist aufgrund Art. 49 GO ausgeschlossen.
GR Graf erst ab TOP 3 anwesend.

Beschluss:

Der Gemeinderat schlägt gem. vorgelegter Vorschlagsliste Herrn Manfred Josef Ottinger als Schöffe vor.

Abstimmung
14 : 0

GR Graf erst ab TOP 3 anwesend.

3. Vollzug der Baugesetze - Bauvorantrag (Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Fl.Nr. 140/6, Gemarkung Fischen)

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf FlurNr. 140/6, Gemarkung Fischen.

Folgende Fragen bittet der Antragsteller zu entscheiden:

1. Wird einer Wohnbebauung in Form zweier Einfamilienhäuser mit je einer Grundfläche bis 91m² zugestimmt?
2. Wird einer Firsthöhe bis 7,50 m zugestimmt?
3. Wird einer Kniestockhöhe (OK FFB bis UK Sparren an der Außenwand) im Dachgeschoß bis 1,90 m zugestimmt?
4. Wird der Auffüllung des Geländes bis ca. OK Straße unter Berücksichtigung der behutsamen Anpassung an die Nachbargrundstücke zugestimmt?
5. 5.1. Sind die Abstandsflächen im Falle einer Geländeauffüllung (siehe Frage 4) nach der aktuellen BayBO 2017 Art.6 (4) Satz 2 von der (aufgefüllten) Geländehöhe zu bemessen?
5.2. oder sind die Abstandsflächen im Sinne der früheren Festsetzung der BayBO 1998 nach der „natürlichen“ Geländeoberfläche zu bemessen?
6. Gibt es Einschränkungen von der Seite des Naturschutzes in Anbetracht der Nähe des FFH- Gebietes und des Vogelschutzgebietes oder auch des Storchennestes auf dem Dach des Anwesens Ammerweg 5, die für eine Bauausführung zu beachten sind?
7. Darf das Grundstück geteilt werden (Verzicht der Gemeinde auf ihr Widerspruchsrecht)?
8. 8.1. Darf nach BayBO Art. 6 (2) 2 die Abstandsfläche bis zur Mitte auf dem gemeindlichen Grundstück „Weißer Bach“ liegen?
8.2. oder darf die Abstandsfläche vollständig auf dem gemeindlichen Grundstück „Weißer Bach“ liegen?

Beschluss:

Zu Frage1:

Der Gemeinderat hat zunächst darüber zu befinden, ob eine Bebauung von zwei EFH auf einem Grundstück mit der Größe von 690 qm befürwortet wird. Die GRZ beträgt 0,26 und bewegt sich in einem üblichen Rahmen. Sofern der für das gegenüberliegende Grundstück Flur Nr. 140/4 bestehende Bebauungsplan von 2006 als Referenz herangezogen wird, so können beiliegende Richtgrößen verwendet werden. Mit zu bedenken ist der Umstand, dass unter Frage 7 eine Teilung des Grundstückes beantragt wird. Das bedeutet, dass der Gemeinderat eine Bebauung mit EFH auf einem Grundstück von 345 qm zulässt. Dies würde einerseits einen Präzedenzfall hervorrufen, andererseits ist eine intensivere Baulandnutzung wünschenswert.

2.)

Es wird eine maximale Grundfläche der Hauptbaukörper (ohne Garagen und Nebengebäude) von 130m² festgesetzt.

3.)

Die Wandhöhe wird auf maximal 5,0m festgesetzt.

4.)

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Demnach würden die beantragten Bemaßungen die Festsetzungen für die Fl.Nr. 140/4 leicht überschreiten und die umliegende Bebauung deutlich überschreiten.

Abstimmung

11 : 4

Beschluss:

zu Frage 2:

Die Firsthöhe ist als Referenz ungeeignet. Geeigneter ist die Dachneigung sowie die Traufwandhöhen. Für die Dachneigung ist ein Winkelmaß von 22 - 28 Grad zulässig. Entscheidend ist die Festlegung der zulässigen Geschosse. Aus Sicht der Verwaltung ist ein Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss (I+D(Kniestock 1,90 m)) zulässig. Bei einer Traufwandhöhe von 4,90 Meter (3,0 Meter + 1,9 Meter) entspricht die Firstwandhöhe von 7,50 Metern einer Dachneigung von ca. 30 Grad. Dies entspricht der umliegenden Bebauung (mit Ausnahme von Fl.Nr. 140/2)

Der Gemeinderat stimmt der zulässigen Bestimmung der Geschosse mit I+D zu.

Der Gemeinderat lehnt die Firstwandhöhe von 7,50 Metern als Bezugsgröße ab. Sofern die Traufwandhöhe als Referenz herangezogen wird, ist der Gemeinderat mit einer Traufwand von 4,90 Metern als maximal zulässiges Maß einverstanden, sofern die Dachneigung nicht mehr als 30 Grad beträgt.

Abstimmung

15 : 0

Beschluss:

zu Frage 3:

Der Gemeinderat stimmt der Kniestockhöhe von 1,90 Metern gerechnet von der Schnittkante der Außenhaut der Dachoberfläche zu.

Abstimmung

15 : 0

Beschluss:

zu Frage 4:

In Anbetracht der direkten Lage des Grundstücks am Weißbach wird der Auffüllung des Grundstücks bis zum Niveau der Straße, maximal bis 0,50 Metern, zugestimmt.

Abstimmung

15 : 0

Beschluss:

zu Frage 5:

Die Bestimmungen zu den Abstandsflächen werden vom Landratsamt geprüft.

Abstimmung

0 : 0

keine Abstimmung, Abstandsflächen werden vom LRA geprüft

Beschluss:

zu Frage 6:

Die Vorschriften zu naturschutzrechtlichen Bestimmungen werden vom Landratsamt geprüft.

Abstimmung

0 : 0

Keine Abstimmung. Wird vom LRA geprüft

Beschluss:

zu Frage 7:

Die Teilung eines Grundstücks mit der Größe von 690 qm ist aus Sicht der Verwaltung problematisch. Der Gemeinderat hat hierzu grundsätzliche Überlegungen zur Grundstücksgröße zu treffen. Aus Sicht der Verwaltung sollte als Richtwert für ein EFH eine Größe von 500 qm gelten.

Abstimmung

12 : 3

Der Gemeinderat stimmt unter der Voraussetzung einer gleichmäßigen Teilung des Grundstückes zu.

Beschluss:

zu Frage 8:

Die Abstandsflächenübernahme von der Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen kann zugestimmt werden.

Abstimmung

0 : 0

Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO darf die Hälfte der öffentlichen Straßenbreite als Abstandsfläche angerechnet werden.

4. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes