

# Sitzung

des beschließenden Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau

Sitzungstag:

12.03.2020

Sitzungsort:

Fischbachau

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender</b> 1. BGM Josef Lechner		
<b>Schriftführer:</b> Werner Wagner		
<b>Bauausschussmitglieder:</b> Isenmann Heinrich Waldhier Fritz Gasteiger Alois Birner Ludwig	Bacher Martin	
Prack Lothar		

**Beschlussmäßigkeit im Sinne des Art. 47 Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 GO war gegeben.**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

## 024-2

### Eröffnung

2. Bürgermeister Andreas Auracher eröffnete die Bauausschusssitzung. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit folgender Ausschussmitglieder fest: Ludwig Birner, Alois Gasteiger, Lothar Prack, Heinrich Isenmann und Fritz Waldhier. Martin Bacher und sein Vertreter Anderl Estner fehlten entschuldigt. Der Ausschuss war somit beschlussfähig. Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

1.

### **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2098/20 der Gemarkung Fischbachau (Bahnhofstr.11)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und teilweise im Überschwemmungsgebiet der Leitzach. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der Sitzung vom 04.07.2012 hat der Bauausschuss einem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt. Das Vorhaben wurde im Rahmen der gestellten Fragen nach Maßgabe der Pläne vom 30.06.2015 für zulässig erklärt. Es sind Dienstbarkeiten zur Leitungsführung über Nachbargrundstücke vorhanden und ein hydraulisches Gutachten vom 05.09.2014.

Das hier beantragte Vorhaben ist um 1,79m länger und um 36,5 cm breiter als im Vorbescheid. Deshalb ist das hydraulische Gutachten nur bedingt aussagekräftig.

Darüber hinaus besitzt die Garage, bzw. überdachter Stellplatz ein begrüntes Flachdach mit Zugangsmöglichkeit aus dem Obergeschoss, statt dem ursprünglichen Giebeldach.

Ansonsten werden die Voraussetzungen des Vorbescheides eingehalten.

#### **Erschließung:**

#### **Zufahrt:**

Das Grundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann nur als gesichert betrachtet werden, wenn eine tatsächliche und rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit vorhanden ist.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

6 0 6

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

2.

**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Wohnhauses für zwei Kinderzimmer und ein Bad auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1751/6 der Gemarkung Fischbachau (Lehenpointstraße 25)**

In der Sitzung vom 25.04.2019 wurde eine Anfrage an den Bauausschuss zurück gestellt und eine Ortsbesichtigung vereinbart. In der nächsten Sitzung vom 06.06.2019 wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Der vorliegende Bauantrag richtet sich nach der Anfrage.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstockung fügt sich nicht nach Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

Das Grundstück ist an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück ist an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

6 6 0

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

3.

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1745/99 der Gemarkung Fischbachau (Maierfeldstraße 1)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Nr. 9 „Maierfeldstraße“. Es hält die Festsetzungen der Satzung ein.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

6 0 6

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4.

**Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes und Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2454/2 der Gemarkung Fischbachau (Birkensteinstraße 50)**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Faktisch dürfte es sich jedoch um ein Dorfgebiet handeln. In reinen Wohngebieten beträgt die höchst zulässige GRZ 0,4, die GFZ 1,2, im Dorfgebiet beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ ebenfalls 1,2. Der Antrag enthält eine Berechnung und hält diese Höchstwerte für ein Dorfgebiet ein.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

6 6 0 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**5. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Wohnhauses und Einbau einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss und Außentreppe auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1652/1 der Gemarkung Hundham (Gerstenbrand 2)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Der Antrag sieht eine dritte Wohnung im DG vor, die über die neue Außentreppe ins OG und dann über die Innentreppe vom OG ins DG erreicht werden soll.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

Im Außenbereich sind lediglich zwei Wohnungen zulässig.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann nicht an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung ist nachzuweisen.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Fäkalschlamm ist nachzuweisen.

6 0 6 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt

**6. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Anbaus und Errichten eines Ersatzbaus als Wohnraumerweiterung des bestehenden denkmalgeschützten Röslerhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1590 der Gemarkung Hundham (Kogl 2)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Nr. 37 „Kogl“. Der entspr. Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2020 gefasst. Die Satzung hat derzeit jedoch noch keine Rechtskraft erlangt, da diese noch nicht bekanntgemacht wurde. Die Bebauung hält die Festsetzungen der Satzung ein. Bei Erteilung des Einvernehmens wird die Außenbereichssatzung Nr. 37 „Kogl“ bekanntgemacht und erlangt dadurch Rechtskraft.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 12.03.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann nicht an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung ist nachzuweisen.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Fäkalschlamm ist nachzuweisen.

**6 6 0 Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.



Andreas Auracher  
2. Bürgermeister und  
Vorsitzender des Bauausschusses




Werner Wagner  
Schriftführer