

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.05.2020

1. Vorberatung; Bauantrag Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Fl.Nr. 1666, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 21)

Der Bauausschuss gibt zum Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Fl.Nr. 1666, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 21) keine Empfehlung zur Erteilung bzw. Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens ab.

Es wurde ein Antrag auf Abweichung von der Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO beantragt, demnach dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Abstandsfläche geht über die Mitte der Fl.Nr. 1690 (Straßenfläche) hinaus, jedoch nicht über die Mitte der tatsächlichen Verkehrsfläche. Die Abstandsflächen werden durch das Landratsamt geprüft, es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass der gegenüberliegende Gemeindegrund betroffen ist und die Gemeinde einer solchen Abstandsflächenübernahme nicht zustimmen wird.

Die flächige Fassadenverglasung auf der Südseite fügt sich in das Gesamterscheinungsbild ein und wurde entsprechend gegliedert. Die beantragte Abweichung diese Fensterflächen mit Fensterläden zu versehen, ist nicht notwendig, da im Süden lediglich im Untergeschoß (Putzfassade) Fensterläden erforderlich sind, im EG und OG im Süden ist aus dem Plan eine Holzfassade ersichtlich, Fensterläden sind damit hier nicht erforderlich (§ 4 Nrn. 2, 3 OGS).

Zu den beantragten Abweichungen bzgl. der Firstrichtung und der Dachüberstände (§ 5 Nrn. 2 und 3 OGS) empfiehlt der Bauausschuss keine Abweichungen zu erteilen.

Da es sich bei dem Baugrundstück um ein Hanggrundstück handelt, können § 6 Nrn. 1 und 2 der Ortsgestaltungssatzung nicht eingehalten werden. Es wurde eine Abweichung beantragt, da es bei diesem Hanggrundstück nicht möglich ist die Fertigfußbodenoberkante höchstens 0,35 m über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche anzulegen. Außerdem ist es erforderlich die Geländeoberfläche zu verändern, der ursprüngliche Geländeverlauf soll bestmöglich wiederhergestellt werden. Zu den beiden beantragten Abweichungen bzgl. der Höhenlage könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die Zufahrtsbreiten entsprechend § 8 Nr. 2 OGS werden eingehalten, eine im Zuge einer Vorbesprechung geforderte Abtrennung dieser ist erfolgt.

Gemäß § 10 OGS dürfen bedeutsame Laubbäume nicht beseitigt, beschädigt und nicht unterbaut werden. Hierzu zählt die Rotbuche im Südwesten des Vorhabens, diese wird wieder wie im Bestand unterbaut, allerdings rückt das geplante Gebäude etwas weiter weg.

Es werden insgesamt vier Stellplätze geschaffen. Diese sind gemäß der Stellplatzsatzung erforderlich für das Wohnhaus und die Einliegerwohnung, da diese ebenfalls zwei Stellplätze erfordert, da die Wohnfläche der Einliegerwohnung 49,3 m² beträgt.

Falls das Büro im Wohnhaus über die Familienangehörigen hinaus genutzt werden soll, sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Hinweise: Die Putzfassaden sind mit hellem Anstrich zu versehen (Grundton weiß) und Holzflächen sollen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend eingelassen werden (§ 4 Nr. 1 OGS). Bei der Dacheindeckung sind als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden (§ 5 Nr. 4 OGS).

2. Beschilderung und Regelung des Wanderwegs Finsterholz

Der Bauausschuss kommt überein, sich die Situation des Wanderwegs im Obernacher Filz in einer der nächsten Bauausschusssitzungen anzuschauen. Hierbei soll unter anderem über mögliche Ausweichstellen und über die Schaffung von Übergängen zum parallel verlaufenden Kiesweg gesprochen werden.

Außerdem empfiehlt der Bauausschuss das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich der Rad- und Wanderwege zu untersuchen und die Beschilderung zu überdenken.

Andreas Weiß
Bürgermeister

Widmann
Schriftführerin