

Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung **Nr. 05** des

Gemeinderates Paunzhausen am

25. Mai 2022

Anwesend waren:

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Daniel

Gemeinderäte: Aschauer, Bauer, Boos, Chalupper, Grübl, Holzer, Lachermeier, Popp, Stadler

Entschuldigt: Baier, Kasper, Nadler

Nicht entschuldigt: -----

Außerdem anwesend: -----

Schriftführer: Graßl

Sitzung Nr. 05 am 25.05.2022 - öffentlich

Erster Bürgermeister Daniel eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Mehrheit der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und somit der daraus folgenden Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Darüber hinaus bittet Bürgermeister Daniel um die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes für die Aufhebung der Veränderungssperre für den Bereich „Am Anger“ als neuen ersten Tagesordnungspunkt.

Beschluss-Nr. 30:

Abstimmungsergebnis 10 : 0

1. Aufhebung der Veränderungssperre für den Bereich „Am Anger“

Zur Sicherung der Planung im Innerortsbereich hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 10.09.2020 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Zuvor wurde als planungsrechtliche Voraussetzung der Erlass des Bebauungsplans „Am Anger“ mit deckungsgleichem Geltungsbereich beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist mit ihrer Bekanntmachung am 18.09.2020 in Kraft getreten.

Es war beabsichtigt, mithilfe der Bauleitplanung die Errichtung eines Bürgerhauses sowie eine Verbindung der Straßen Am Anger und Hauptstraße zu erreichen. Da das ehemalige Raiffeisengebäude an der Freisinger Straße zu einem Bürgerhaus umgenutzt werden soll, wird die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich nicht weiterverfolgt.

Somit entfällt gem. § 17 Abs. 4 BauGB die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre. Sie ist per Satzung wieder aufzuheben.

Im Gremium wird kontrovers über das für und wider der Aufhebung der Veränderungssperre diskutiert. Letztendlich ist die Grundlage für den damaligen Erlass weggefallen, weshalb die Veränderungssperre aufgehoben werden soll.

Beschluss-Nr. 31:

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Aufhebungssatzung über die Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans "Am Anger".

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes als Doppelhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf den Flurnummern 74/2 und 74/4 der Gemarkung Paunzhausen

Das geplante Bauvorhaben liegt im Hauptort Paunzhausen und ist somit als Innenbereichsbauvorhaben nach § 34 BauBG zu beurteilen.

Für die Überplanung des Grundstückes wurden durch den Antragsteller zwei verschiedene Varianten aufgeführt. Einmal die Errichtung eines Doppelhauses und einmal die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Die max. Größe beider Varianten wird mit 20,00 m x 15,00 m (Doppelhaus je 10,00 m x 15,00 m) angegeben. Die Ausführung erfolgt mit UG, EG und DG.

Aufgrund der Hanglage wird darauf hingewiesen, dass das UG zum größten Teil sichtbar ist.

Sitzung Nr. 05 am 25.05.2022 - öffentlich

Des Weiteren sollen auf dem Grundstück zwei Garagen mit den max. Maßen 7,50 m x 9,00 m gebaut werden.

Insgesamt sollen zwei Wohnungen errichtet werden. Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Paunzhausen sind somit vier Stellplätze nachzuweisen.

Laut eingereichter Planunterlagen ist aus Sicht der Verwaltung die Größenordnung der Gebäude (Wohnen und Garage) nicht typisch und als zu groß angegeben.

Im Zuge dieses Vorbescheides sollen folgende Fragen abgeklärt werden:

Besteht Einverständnis mit der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO?

Die beantragte Nutzung als WA-Gebiet widerspricht hier den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Paunzhausen. In diesem Bereich ist ein MD-Gebiet dargestellt. Laut § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Die beantragte Wohnnutzung würde sich hier entsprechend einfügen.

Besteht Einverständnis mit einer geplanten Dachneigung von 38 – 45 Grad?

Gegen eine geplante Dachneigung von 38 – 45 Grad spricht aus Sicht der Verwaltung nichts dagegen.

Besteht Einverständnis mit einer geplanten Kniestockhöhe bis max. 1,00 m?

Gegen eine Kniestockhöhe von max. 1,00 m spricht aus Sicht der Verwaltung nichts dagegen. Die Wandhöhe des Wohngebäudes soll sich entsprechend an die umliegende Bebauung anpassen. Diese ist im Genehmigungsverfahren entsprechend mit einer Schnitt Zeichnung darzustellen.

Im Antrag wird des Weiteren eine Baugrenze von 3,00 m vorgeschlagen. Die Verwaltung verweist auf die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Da es keine Abstandsflächenregelungssatzung gibt, sind die gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung entsprechend einzuhalten.

Aufgrund des Vorbescheids Antrages wurde von einer Nachbarbeteiligung abgesehen.

Beschluss-Nr. 32:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird nicht hergestellt. Die angegebenen maximal Maße sind entsprechend zu reduzieren und sich der umliegenden Bebauung anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

D a n i e l
1. Bürgermeister

Graßl
Schriftführer