



Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 02.04.2014

EINLADUNG

zur Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten,
Stadtentwicklung und Umweltfragen (Bauausschuss)

am **Dienstag, 08.04.2014**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: **9.00 Uhr**

Beratungspunkte siehe Anlage 1

Nichtöffentlicher Teil

Beginn: **08.30 Uhr** mit Ortsbesichtigungen
(Treffpunkt Rathaus Hof)

Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

Beratungspunkte siehe Anlage 2

Markus Loth
1. Bürgermeister

Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 08.04.2014

Öffentlicher Teil

Beginn: **9.00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Neubau Bisonunterstand und Mistlager mit Jauchegrube
Gut Dietlhofen
3. Teilaufstockung und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Nelkenstraße 1
- Mitteilung Landratsamt zur Ersetzung des Einvernehmens
4. Bauanfrage Mehrfamilienhaus
Prälatenweg 16
5. Bebauungsplan „Mittlerer Graben / Pütrichstraße / Krumpferstraße /
Schöffelhuberstraße“
- Vereinfachte Änderung
6. Bebauungsplan „Nördlich der Hardtstraße, Teil I“
- Änderungsantrag zur Zulassung von Nebengebäuden (Gewächshaus)
7. Bebauungsplan „Marnbacher Feld II“
13. VÄ – Verschiebung Baugrenze
- Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan „Nördlich der Greitherstraße“
4. VÄ – Verschiebung Baugrenze
- Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan „Am Hardtfeld II“
- Festlegung des endgültigen Umgriffs
10. Hochwasserschutz Waitzackerbach
Ökologische Ausbaumaßnahmen
11. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 08.04.2014
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

- | | |
|---------------------|---|
| a) Der Vorsitzende: | 2. Bürgermeister Remesch (für 1. Bürgermeister Loth) |
| b) Die Mitglieder: | StRäte: Gast, Honisch, Müller, Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger, Dr. Vidal, Zirngibl, |

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| a) Vom Stadtrat: | -/- |
| b) Aus der Verwaltung: | Frank, Stork, Schleich |
| c) Außerdem: | -/- |

3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

- | | |
|------------------------|-----|
| a) Vom Stadtrat: | -/- |
| b) Aus der Verwaltung: | -/- |

5. Schriftführer: Frank, Stork

6. Beginn der Sitzung: 09.00 Uhr

7. Ende der Sitzung: 09.55 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 08.04.2014

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 08.04.2014
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 53/2014
Neubau Bisonunterstand und Mistlager mit Jauchegrube Gut Dietlhofen

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Bisonunterstandes sowie eines Mistlagers mit Jauchegrube besteht gemäß § 33 BauGB im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan „Gut Dietlhofen“ Einverständnis.

Insbesondere wird festgestellt, dass mit der geringfügigen Vergrößerung und Drehung der Lage des Mistlagers Einverständnis besteht.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 54/2014
Teilaufstockung und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Nelkenstraße 1
- Mitteilung Landratsamt Weilheim-Schongau zur Ersetzung des Einvernehmens

Verlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben die Örtlichkeit besichtigt.

Hierbei bestand Einigkeit darüber, dass die bisherigen Beschlüsse vom April 2013 sowie 14.01.2014 aufrechterhalten bleiben.

Für die Stadt Weilheim i.OB ist das Baugebiet westlich der Schwaigerstraße zu beurteilen. Hier bestehen zwar entlang der Nelkenstraße zweigeschossige Bebauungen – jedoch überwiegend als Doppelhäuser. Die Grundstücke sind nach Süden hin tiefer als das Antragsgrundstück und hier noch unbebaut. Nordseitig der Nelkenstraße sind überwiegend Kniestockhäuser vorhanden. Das etwas dichtere Bebauungsplangebiet östlich der Schwaigerstraße mit der Bebauungsplanbezeichnung „Südlich der Geistbühelstraße“ kann für eine Beurteilung nicht herangezogen werden.

Die vom Antragsteller gewünschte massive Bebauung ist hier im Hinblick auf GRZ und GFZ nach Auffassung der Bauausschussmitglieder zu hoch.

Beschluss:

Aufgrund der erneuten Vorlage durch das Landratsamt Weilheim-Schongau besteht mit dem vorliegenden Antrag Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 55/2014
Bauanfrage Mehrfamilienhaus Prälatenweg 16

Verlauf:

Das Grundstück und die umliegende Bebauungssituation wird in Augenschein genommen.

Stadtbaumeister Frank erläutert zunächst die vorliegende Bauanfrage mit den geplanten Baukörperabmessungen und insbesondere einem Walmdach mit 40° Dachneigung.

Bezug genommen wird auf den vorliegenden einfachen Bebauungsplan, dessen Baugrenzen sowohl im Norden, als auch nach Osten hin überschritten werden.

Stadtbaumeister Frank schlägt hierzu vor, die Baugrenzen einzuhalten, die Dachneigung mit 22° bis 28° zu belassen und sowohl ein Satteldach, als auch ein Walmdach zuzulassen. Die Baukörpermaße sollten mit maximal 13 x 17 m festgesetzt werden, was einer GFZ von 0,40 entspricht, die im Baugebiet als Höchstmaß vorhanden ist.

Beschluss:

Mit der vorliegenden Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Vorschläge des Stadtbauamtes:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Einhaltung der Baugrenzen | Abstimmungsergebnis: 9 : 0 |
| - Erhöhung der Dachneigung auf 40° | Abstimmungsergebnis: 2 : 7 |
| - Zulassung von Satteldach oder Walmdach | Abstimmungsergebnis: 9 : 0 |
| - Baukörpergrößen maximal 13 x 17 m, GFZ 0,45 | Abstimmungsergebnis: 9 : 0 |

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 56/2014
Bebauungsplan 'Mittlerer Graben / Pütrichstraße / Krumpferstraße / Schöffelhuberstraße' - Vereinfachte Änderung

Beschluss:

Mit der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon im ersten Obergeschoss besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan „Mittlerer Graben / Pütrichstraße / Krumpferstraße / Schöffelhuberstraße“ ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Ausweisung einer entsprechenden Baugrenze, ausschließlich für dieses Bauteil, zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 57/2014
Bebauungsplan 'Nördlich der Hardtstraße, Teil I'
- Änderungsantrag zur Zulassung von Nebengebäuden (Gewächshaus)

Beschluss:

Mit der vorliegenden Anfrage zur Errichtung eines Gewächshauses besteht grundsätzlich Einverständnis.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Nördlich der Hardtstraße, Teil I“, wird für die in seinem Geltungsbereich gelegene Gebäudezeile an der Ulmenstraße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB dahingehend geändert, dass Nebengebäude bis zu einer Größe von 8m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 58/2014
Bebauungsplan 'Marnbacher Feld II' 13. vereinfachte Änderung - Verschiebung Baugrenze
- Satzungsbeschluss

Beschluss:

Mit der Konkretisierung des Änderungsplanes in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen besteht Einverständnis.

Die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Marnbacher Feld II“ wird in der Fassung vom 08.04.2014 samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 59/2014
Bebauungsplan 'Nördlich der Greitherstraße'
4. vereinfachte Änderung - Verschiebung Baugrenze
- Satzungsbeschluss

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass gegen die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Greitherstraße“ keine Einwände vorgebracht wurden.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Greitherstraße“ wird in der Fassung vom 18.02.2014 samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 60/2014
Bebauungsplan 'Am Hardtfeld II'
- Festlegung des endgültigen Umgriffs

Gutachten:

Mit dem Vorschlag des Stadtbauamtes zur Ausweisung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Am Hardtfeld II“ und insbesondere der Zulassung je eines Einzelhauses an der Nordwest- und Nordostseite des Baugebietes besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012 wird für die Erweiterung des Baugebietes „Am Hardtfeld II“, östlich des Narbonner Ring, wie folgt geändert:

Die im Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, Fl.Nrn. 2280, 2281/2, 2282, 2282/1-Teilfläche, 2283 und 2283/1, 2283/2-Teilfläche, 2283/3, 2284-Teilfläche Gemarkung Weilheim i.OB, sollen künftig im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. Grün- und Ausgleichsflächen dargestellt werden.

Die Fl.Nr. 2280/3-Teilfläche, Narbonner Ring, bleibt bei der Änderung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche im Bestand erhalten.

Die im Geltungsbereich der Änderung gelegene Fl.Nr. 2235-Teilfläche, bisher öffentlicher Feld- und Waldweg, wird zum öffentlichen Erschließungsweg.

Gleichzeitig mit der Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin, wird die bisher im Flächennutzungsplan als künftige Wohnbaufläche ausgewiesene Teilfläche der Flurnummer 2151, Gemarkung Weilheim i.OB, aus den Bauflächen herausgenommen. Sie wird gemäß ihrem derzeitigen Bestand wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Gemäß §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hardtfeld II“ beschlossen.

Von der Überplanung sind die nach dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 08.04.2014 schwarz umrandet dargestellten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen betroffen:

Fl.Nrn. 2235-Teilfläche, 2280, 2280/3-Teilfläche, 2281/2, 2282, 2282/1-Teilfläche, 2283, 2283/1, 2283/2-Teilfläche, 2283/3 und 2284-Teilfläche, alle Gemarkung Weilheim i.OB.

Die Grundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 61/2014
Hochwasserschutz Waitzackerbach Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Verlauf:

Tiefbauingenieur Kutter erläutert die vom Ingenieurbüro vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Hochwasserschutz Waitzackerbach. Er verweist darauf, dass die Maßnahmen mit den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt und Untere Naturschutzbehörde) sowie mit der Schutzgemeinschaft Weilheimer Moos e.V. abgestimmt wurden.

Die Maßnahmen sollen dementsprechend nun ausgeschrieben und im Zeitraum August bis Oktober 2014 durchgeführt werden.

Beschluss:

Mit den vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Hochwasserschutz Waitzackerbach besteht Einverständnis.

Das Stadtbauamt bzw. das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro werden beauftragt, die Arbeiten entsprechend auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0