



STADT EIBELSTADT

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER STADTRATSSITZUNG NR. 7

Sitzungsdatum:	Dienstag, 29.09.2020
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	22:45 Uhr
Ort:	in der Schulturnhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schenk, Markus

Mitglieder des Stadtrates

Andraschko-Brigelius, Brigitte
Brandl, Katharina, Dr.
Geißler, Martin
Haas, Edmund
Heim, Oliver
Herrmann, Mathias
Machnig, Benedikt
Mapara, Philipp
Pfeifer, Michaela
Prozeller, Katharina
Rothermel, Jochen
Schätzlein, Manfred
Schröder, Martin
Seynstahl, Marco
Zürn, Joachim

Schriftführerin

Dittmann, Martina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Breunig, Jürgen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 28.07.2020
3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 4803/14, Unterer Grund 17
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 4696, Paradiesweg 24
5. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 55, Falltorgasse 9
6. Generalsanierung Grundschule Eibelstadt - Vergabe Lose Möblierung Werkraum
7. Bauantrag für den Teilrückbau des Anbaus, Erweiterung und Aufstockung Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 304, Schulgasse 16
8. Bauantrag für die Nutzungsänderung und Erweiterung zu einer Ferienwohnung, Fl. Nr. 101, Riesengasse 2
9. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

1. Bürgermeister Markus Schenk eröffnet um 19:30 Uhr die Stadtratssitzung Nr. 7, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

TOP 1 wurde in den Ausschuss zur erneuten Beratung gegeben!

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 28.07.2020

Einstimmig beschlossen

Ja: 16 Nein: 0

3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 4803/14, Unterer Grund 17

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 4803/14, Unterer Grund 17, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bätzenmännlein-Flößlein“.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 75 m³ Rauminhalt gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO verfahrensfrei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch zu beachten.

Das geplante Häuschen hat die Maße: 2,70 m x 1,80 m x 2,30 m Höhe.

Das Gartenhäuschen soll mit einem Pultdach versehen werden, der Bebauungsplan lässt nur Satteldächer zu. Hier ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Dach soll mit einem Trapezblech gedeckt werden. Der Bebauungsplan untersagt die Verwendung von Metallbaustoffen, somit ist auch hier eine isolierte Befreiung nötig.

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 4803/14, Unterer Grund 17, vor.

Die Befreiungen hinsichtlich der Dachform und der Dacheindeckung werden erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 16 Nein: 0

4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 4696, Paradiesweg 24

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 4696, Paradiesweg 24, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abendroth-Zöller.“

Grundsätzlich ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 75 m³ Rauminhalt gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch zu beachten.

Es ist geplant eine 3,98 m lange und 2,75 m breite Gartenhütte mit einer Höhe von 2,90 m an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur Straßenseite ist eine Lorbeerhecke gepflanzt. Die geplante Hütte sitzt ca. 0,50 m unterhalb des Straßenniveaus.

Die Errichtung der Hütte ist außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine isolierte Befreiung erforderlich.

Die Ausführung erfolgt mit einem Satteldach, die Vorgaben des Bebauungsplanes (Dachneigung: 22° - 38°) werden eingehalten.

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 4696, Paradiesweg 24, vor.

Die isolierte Befreiung zur Errichtung der Hütte außerhalb der Baugrenze wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 16 Nein: 0

5. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 55, Falltorgasse 9

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 55, Falltorgasse 9, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich sowie im denkmalgeschützten Ensemble der Stadt Eibelstadt.

Weiterhin liegt es im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

Laut vorliegendem Antrag ist geplant auf dem über 5m hohen Nebengebäude eine Photovoltaikanlage zu errichten.

Die Ortsgestaltungssatzung schreibt unter § 4 Dächer, Dachaufbauten vor, dass Photovoltaikanlagen nur „im vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereichen“ zulässig sind.

Die betroffene Dachseite (Pulldach) verläuft nicht parallel zur Straße. Aufgrund der abschüssigen Falltorgasse in Richtung Altort ist die Photovoltaikanlage unter Umständen zu einem geringen Teil einsehbar.

Deshalb wäre für die Errichtung eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung notwendig.

Beschluss:

Dem Stadtrat hat Kenntnis vom Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 55, Falltorgasse 9.

Eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung wird in Aussicht gestellt.

Der Antrag wird an die Untere Denkmalschutzbehörde weitergeleitet.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 11 Nein: 4

Stadtrat Martin Geissler hat gem. Art 49 Gemeindeordnung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

6. Generalsanierung Grundschule Eibelstadt - Vergabe Lose Möblierung Werkraum

Sachverhalt:

Das Büro BSS Architekten hat die Arbeiten zu dieser Maßnahme im Auftrag der Stadt Eibelstadt nach VOB/A ausgeschrieben. Es wurden sechs Firmen angeschrieben. Bis zur Submission hat ein Anbieter fristgerecht ein Angebot abgegeben.

Die Firma Famos GmbH & Co. KG aus Neu-Ulm schloss mit einer Brutto-Angebotssumme von 28.975,93 €.

Das Angebot liegt um 5.277,08 € über der Kostenschätzung.

Die Angebote wurden sachlich, wirtschaftlich und rechnerisch von BSS geprüft.
Das Büro BSS empfiehlt das Angebot anzunehmen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag an die Firma Famos GmbH & Co. KG, 98231 Neu-Ulm, mit einer Angebotssumme von brutto 28.975,93 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen

Ja: 16 Nein: 0

7. Bauantrag für den Teilrückbau des Anbaus, Erweiterung und Aufstockung Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 304, Schulgasse 16

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt ein Bauantrag für den geplanten Teilrückbau des Anbaus und der gleichzeitigen Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 304, Schulgasse 16.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich, sowie im denkmalgeschützten Ensemble. Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

Durch vorliegenden Bauantrag ist geplant, das bestehende Wohnhaus, bis auf ein paar Bestandswände im Erdgeschoss, komplett abzubauen und anschließend neu aufzustocken.

Die süd-westliche Bestandswand im Erdgeschoss soll erhalten bleiben. Die restlichen Wände werden neu errichtet und in diesem Zuge hin das Gebäude bis zur Häuserkante der bestehenden Nachbargebäude vorgezogen werden. So werden eine geschlossene Bauweise und eine

einheitliche Flucht der Gebäude geschaffen. Das neu entstehende Gebäude wird giebelständig errichtet. Auf der westlichen Dachseite entsteht ein Dachliegefenster, welches jedoch vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.

Das Gebäude wird in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach (DN 50°) errichtet. Das Gebäude erhält eine Tondachziegel-Eindeckung in naturrot. Die Fenster und die Haustür werden in Massivholz ausgeführt und die Fenster erhalten Holzklappenläden-, oder -schiebeläden. Die Fenster erfolgen in einem einheitlichen, stehenden Rechteckformat.

Da der bestehende Grenzverlauf des Grundstücks einen Versprung aufweist, wird dieser als Verbindungsbau mit Flachdach ausgeführt. Die Lücke zwischen dem Grundstück und dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 305, Schulgasse 14, wird hiermit geschlossen. Für den geplanten Anbau mit einem Flachdach ist eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung notwendig, da das Flachdach nicht als Dachform für Haupt- aber auch für Nebengebäude festgesetzt ist.

Für die geplante Nutzung als Einfamilienhaus werden auf dem hinter liegenden Garten zwei Stellplätze nachgewiesen. In diesem Zug wird eine Gartenmauer am Unteren Graben als Natursteinmauer hergestellt und die Höhe an die benachbarten Mauern angepasst. Versehen mit einem Tor ist hier die Zufahrt der Stellplätze geplant.

Dem Bauantrag liegt aufgrund der Altortsituation ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen bei.

Der Bauberater der Stadt Eibelstadt, Herr Werner, wurde bei den o. g. Planungen beteiligt.

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt der Bauantrag zum geplanten Teilrückbau des Anbaus, Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 304, Schulgasse 16, vor.

Da der geplante Anbau, zur Schließung der Bebauung zwischen den beiden Häusern, dem Hauptgebäude untergeordnet ist, kann einer Befreiung von der Dachform zugestimmt werden.

Dem Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen wird ebenfalls zugestimmt.

Der Stadtrat stimmt den vorliegenden Planungen zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

Einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0

Stadtrat Edmund Haas hat gem. Art 49 Gemeindeordnung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

8. Bauantrag für die Nutzungsänderung und Erweiterung zu einer Ferienwohnung, Fl. Nr. 101, Riesengasse 2

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt ein Bauantrag für die Nutzungsänderung und Erweiterung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 101, Riesengasse 2.

Das Anwesen liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich, sowie im denkmalgeschützten Ensemble. Weiterhin liegt es im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

Durch den vorliegenden Bauantrag ist die Sanierung des bestehenden Wohnhauses geplant. Einzelne bestehende Innenwände werden abgebrochen um die bestehenden Räume zu vergrößern.

Das bestehende Satteldach soll als Mansarddach mit einer Dachneigung von 38 Grad ausgeführt werden. Durch die dadurch entstehende Erhöhung des Daches entstehen im Obergeschoss entsprechende Wohnräume.

Auf der westlichen Dachseite entstehen zwei Dachgauben mit einer Breite von 95 cm. Auf der östlichen Gebäudeseite entsteht eine Dachgaube mit der Breite von 87 cm.

Die Eindeckung erfolgt mit Bieberschwanz in naturrot.

Im Ober- bzw. Dachgeschoss ist eine Terrasse mit einer Fläche von 7,56 m² geplant, welche bereits im Bestand ist.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen bei, da dieser aufgrund der Altortsituation nicht eingehalten werden können.

Herrn Werner, welcher als Stadtplaner für die Stadt Eibelstadt tätig ist, wurde eine Ausfertigung des Bauantrages zur Einholung einer Stellungnahme zugesandt. Mit E-Mail vom 13.09.2020 liegt die Stellungnahme von Herrn Werner vor, welche folgendes beinhaltet:

- Die Mansarde sollte auf 23 Grad, bzw. zumindest 27 Grad reduziert und gleichzeitig eine einheitliche Dacheindeckung eingeplant werden
- Der Ortgang- und Traufausbildung sollte knappgehalten werden (ohne Dachüberstand) und die Situierung der Regenrohre an den Gebäudeecken zur besseren Integration in den Fassaden
- Reduktion der Brüstungshöhen auf 3,00 m
- Die Betonmauer am Oberen Graben ersetzen durch einen Einzeiler aus Großsteinpflaster (Natursteinmauer) zur besseren Einfügung im öffentlichen Raum

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt ein Bauantrag für die Nutzungsänderung und Erweiterung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 101, Riesengasse 2 vor.

Der Abweichung der Abstandsflächen wird, aufgrund der Örtlichkeit und der geschlossenen Bauweise im Altort, zugestimmt.

Die Mansarde ist von 38 Grad auf 27 Grad (wie in den Vorplänen dargestellt) zu reduzieren. Für die Dacheindeckung ist eine einheitliche Deckung in naturroten Tonziegeln vorzunehmen. Der Ortgang- und Traufausbildung ist ohne Dachüberstand einzuplanen.

Die dargestellte Betonmauer im Oberen Graben ist durch einen Einzeiler aus Großsteinpflaster (Natursteinmauer) zu ersetzen. Der Brüstungshöhe von der Terrasse lt. Plan wird zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der genannten Änderungspunkte im Beschluss, stimmt der Stadtrat dem Bauvorhaben zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 16 Nein: 0

9. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

Stadträtin Andraschko-Brigelius fragt nach, ob die Möglichkeit besteht die Ortsgestaltungssatzung in einzelnen Punkt anzupassen.

Stadtrat Mapara unterstützt diesen Wunsch mit der Ergänzung ein Jahr des Gebrauches abzuwarten und dann, die Ortsgestaltungssatzung zu überprüfen.

Stadtrat Rothermel fragt an, ob die Sitzungsniederschriften „Ö“ und „NÖ“ als PDF Datei in die laufenden Stadtratssitzung eingestellt werden können?

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Schenk
1. Bürgermeister

Martina Dittmann
Schriftführung