



Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses OG Scheibenhardt

Sitzungstermin:	Dienstag, 22.03.2022, 18:00 Uhr
Raum, Ort:	Bürgerhaus, Hasenweg 11, 76779 Scheibenhardt
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:15 Uhr
Vorsitz:	Edwin Diesel Ortsbürgermeister
Schrifführung:	ohne Schrifführer/in

Anwesenheit

Anwesende

Vorsitz

Edwin Diesel

Mitglieder

Steffen Diesel

Ann-Kristin Kohler

Christoph Herzog

Matthias Rinnert

Tino Schieber

Nicht Anwesende

Bürgermeister VG

Iris Fleisch

nicht anwesend

Vertreter/in

Karl Heinz Benz

nicht anwesend

Dominik Ehl

nicht anwesend

Hilmar Müller

nicht anwesend

Simon Rieger

nicht anwesend

Elmar Schweitzer

nicht anwesend

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:
"Obere Hardt", Grundstück Pl.Nr. 945, Am Bienwald

Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB und VO/2021/320-01

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
gem. § 69 LBauO

3. Sonstiges

Niederschrift

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsbürgermeister Edwin Diesel eröffnete die Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Scheibhardt und begrüßte die Ausschussmitglieder sowie Zuhörer. Er stellte fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen und den Ausschussmitgliedern die Sitzungsunterlagen mit der Tagesordnung übersandt worden waren. Gegen diese Feststellungen wurden seitens der Ausschussmitglieder keine Bedenken erhoben.

2. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: "Obere Hardt", Grundstück Pl.Nr. 945, Am Bienwald

Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB und

**Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 69 LBauO
Vorlage: VO/2021/320-01**

Der Ortsgemeinderat Scheibhardt hat im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage“ auf o.g. Grundstück in der Sitzung am 21.06.2021 (VO/2021/320) beraten und zu folgenden Ziffern des Bebauungsplanes „Obere Hardt“ Befreiung bzw. Abweichung zugestimmt:

1.3.3 Baulinien und Baugrenzen – die geplante Garage um 1,5 m hinter der Baulinie zu errichten

1.3.5 Trauf- und Giebelständigkeit – die Firstrichtung des Wohnhauses um 90 ° zu drehen

1.3.6 Garagen – die zulässige Garagenbreite um 0,5 m zu überschreiten

1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 Stellplätze – Errichtung eines dritten Stellplatzes vor der rechten Garagenhälfte neben dem Wohnhaus

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe – Unterschreitung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit 5 – 15 cm

2.3.2 Dachneigung – Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung der Garage mit 25° bzw. 12° zu

Nunmehr wurde der Bauantrag eingereicht.

Von den o.g. Beschlüssen bleiben weiterhin die Befreiungen zu Ziffer 1.3.3, 1.3.6 und 2.2 bestehen und müssen nicht erneut beraten werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Obere Hardt“ und ist zu beurteilen nach §§ 30 und 31 BauGB. Es weicht von den textlichen Festsetzungen wie folgt ab:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.2.4 Trauf- und Firsthöhe für Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen und Nebengebäuden beträgt die Traufhöhe maximal 2,5 m.

Die Traufhöhe der geplanten Garage liegt gemessen bei 2,75 m.

1.3.6 Garagen

Der Abstand der Einfahrtseite der Garage von der Straße ist in der Planzeichnung mit 6,5 m angegeben.

Der geplante Abstand zur Straße beträgt 8 m.

1.5 Garagen, Stellplätze und Grundstückseinfahrten

1.5.1 Standort

Bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten sind Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Fläche im Bauwuch –im Einvernehmen mit der Gemeinde- zulässig.
Der 3. Stellplatz liegt außerhalb des Bauwuchs an der östlichen Grundstücksgrenze.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3.2 Dachneigung

Die Neigung der Dächer wird folgendermaßen festgesetzt:

- Bei den Garagen der Einzelhäuser zur Straßenseite (Einfahrtseite) hin die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude; die hintere Dachfläche kann bis auf 35° abgeschleppt werden.

Die Dachneigung des Wohnhauses ist beidseitig mit 45° geplant, die Dachneigung der Garage jedoch zur Straßenseite lediglich mit 25° und die hintere Dachfläche wird mit 15° gemessen.

2.3.5 Dachflächenfenster

Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Hauptdaches liegen.

Ein Dachflächenfenster in der Nordwest- Ansicht ist über der halben Höhe des Hauptdaches geplant.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme gebeten.

Da es sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen handelt, ist die Kreisverwaltung Germersheim, Untere Bauaufsichtsbehörde für die Zulassung von Abweichungen zuständig.

Beschluss:

Der Bauausschuss

- 1.) erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Befreiung der textlichen Festsetzung 1.2.4 die maximale Traufhöhe von 2,5 m der geplanten Garage um 0,25 m zu überschreiten.
- 2.) erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Befreiung der textlichen Festsetzung 1.3.6 den geplanten Abstand der Einfahrtseite der Garage von der Straße um 1,5 m zu überschreiten.
- 3.) erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Befreiung der textlichen Festsetzung 1.5.1 den Standort des 3. Stellplatzes außerhalb des Bauwuchs an der östlichen Grundstücksgrenze nachzuweisen.
- 4.) stimmt der beantragten Abweichung zur Ziffer 2.3.2 der textlichen Festsetzung, zur Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen der Garage mit 25° (vorne) und 15° (hinten) zu.

5.) stimmt der beantragten Abweichung zur Ziffer 2.3.5 der textlichen Festsetzung ein Dachflächenfenster in der Nordwest-Ansicht über der halben Höhe des Hauptdaches einzubauen. .

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

3. Sonstiges

Ausschussmitglied Herzog fragte bezüglich der Inbetriebnahme des Mobilfunkmastes der Telekom auf dem „Alten Rathaus“ nach.

Ortsbürgermeister Edwin Diesel beantwortete die Anfrage abschließend und beendete um 18:15 Uhr die Sitzung.

Vorsitz

Edwin Diesel
Ortsbürgermeister

Schriftführung

ohne Schriftführer/in