



Niederschrift öffentlich

Sitzung des Bauausschusses OG Scheibenhardt

Sitzungstermin:	Mittwoch, 29.05.2019, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Bürgerhaus, Hasenweg 11, 76779 Scheibenhardt
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	18:45 Uhr
Vorsitz:	Edwin Diesel Ortsbürgermeister
Schriftführung:	Philipp Balzer

Anwesenheit

Anwesende

Vorsitz

Edwin Diesel

Mitglieder

Thomas Ehl

Karl Heinz Benz

Vertretung für: Herrn Tino Schieber

Hilmar Müller

Elmar Schweitzer

Vertretung für: Herrn Matthias Rinnert

Nicht Anwesende

Beigeordnete (ohne Stimmberechtigung)

Christian Carl

nicht anwesend

Mitglieder

Christian Müller

nicht anwesend

Matthias Rinnert

nicht anwesend

Tino Schieber

nicht anwesend

Bürgermeister VG

Reinhard Scherrer

nicht anwesend

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Bauanträge
- 2.1. Bauanträge: Erneuerung und Erweiterung eines Holzzaunes in Scheibenhardt, Mühlweg, Flur-Nr. 568/2 und 568/3 VO/2019/517
- 2.2. Bauanträge: Aufstockung Wohnhaus, Errichtung Zugangsflur im Hof sowie teilw. Scheunenumnutzung zu Kinderzimmer in Scheibenhardt, Hauptstraße, Flur-Nr. 176 VO/2019/522
3. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Jakobspfad" in Scheibenhardt, Flur-Nr. 558/10, 559/9 Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gemäß § 69 LBauO VO/2019/536
4. Einwohnerfragen
5. Sonstiges

Niederschrift

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsbürgermeister Edwin Diesel eröffnete um 18:30 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Scheibenhardt. Er begrüßte die Ausschussmitglieder und die Zuhörer. Er stellte fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen und den Ausschussmitgliedern die Sitzungsunterlagen übersandt worden waren. Gegen diese Feststellung wurden seitens der Ausschussmitglieder keine Bedenken erhoben.

2. Bauanträge

2.1. Bauanträge: Erneuerung und Erweiterung eines Holzzaunes in Scheibenhardt, Mühlweg, Flur-Nr. 568/2 und 568/3 Vorlage: VO/2019/517

Auf den o.g. Grundstücken ist die Erneuerung sowie die Erweiterung eines Holzzaunes geplant. Dabei handelt es sich zum einen um die genehmigungsfreie Erneuerung des bestehenden ca. 17 m langen Holzzaunes auf dem Flurstück 568/2 im Innenbereich sowie die genehmigungspflichtige Erweiterung des vorgenannten Zaunes um ca. 13 m auf dem Flurstück 568/3 im Außenbereich. Die Höhe des Holzzaunes beträgt 1,80 m auf die gesamte Länge von ca. 31 m.

Die Erweiterung des Holzzaunes liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Scheibenhardt und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ferner liegt das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“.

Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 können auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, jedoch nur, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- 1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) widersprechen würde,*
- 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans widersprechen würde,*
- 3. die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstalten würde.*

Zu 1.)

Im FNP ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zu 2.)

Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach ist das Gebiet als Grünfläche mit der Definition Hausgarten / Grabeland gekennzeichnet.

Zu 3)

Der beabsichtigte Holzzaun fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein und beeinträchtigt nicht die Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert.

Weitere öffentliche Belange werden nicht berührt.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO sind zu beachten. Ausschussmitglieder, bei denen ein Ausschließungsgrund nach § 22 Abs. 1 GemO vorliegt, haben dies dem Ortsbürgermeister vor der Beratung und Entscheidung mitzuteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Erweiterung eines Holzzaunes um ca. 13 m auf dem Flurstück 568/3.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

2.2. Bauanträge: Aufstockung Wohnhaus, Errichtung Zugangsflur im Hof sowie teilw. Scheunenumnutzung zu Kinderzimmer in Scheibenhardt, Hauptstraße, Flur-Nr. 176 Vorlage: VO/2019/522

Auf dem o.g. Grundstück ist beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus durch einen Kniestock um 0,75 m aufzustocken, wodurch eine neue Wandhöhe von 6,08 m und eine neue Firsthöhe von 8,18 m entsteht. Hierdurch wird zum einen das Dach des Wohnhauses an das bestehende Scheunendach angeglichen und zusätzlich entsteht im Dachgeschoss neuer Wohnraum. Weiterhin wird ein Teil der Hoffläche als Zugangsflur zum neuen Kinderzimmer errichtet. Das neue Kinderzimmer entsteht, durch die Umnutzung eines alten Tabakraumes, im Obergeschoss des Scheunengebäudes. Im Kinderzimmer werden an der Grundstücksgrenze (Osten) eine neue Brandwand und zum Hof hin (Westen) neue Fenster errichtet.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist zu beurteilen nach § 34 BauGB.

Gesetzestext:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB

Ein Vorhaben ist nach dieser Regelung zulässig, wenn

- *es sich einfügt,*
- *die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt,*
- *das Ortsbild nicht beeinträchtigt und*
- *die Erschließung gesichert ist.*

Maßstab des Einfügens

*Bei der Überprüfung des Merkmals „einfügen“ nennt das Gesetz als spezifische Kriterien die nähere **Umgebung und deren Eigenart.***

Nähere Umgebung

Hierbei handelt es sich um einen räumlichen Aspekt, mit dem die für das neue Vorhaben prägende Situation ermittelt werden soll. Innerhalb dieses möglichen Spektrums reicht die „nähere Umgebung“ soweit, wie sich die Ausführung des beabsichtigten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann, und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst.

Eigenart der näheren Umgebung

Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch die in dem maßgeblichen Bereich tatsächlich vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen.

Einfügen

Das beabsichtigte Vorhaben muss nicht bezüglich aller denkbaren Merkmale in den gefundenen Rahmen passen, sondern nach § 34 Abs.1 BauGB nur im Hinblick auf

- *die **Art** (Baugebiete wie z.B. Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet) und*
- *das **Maß** der baulichen Nutzung (wie z.B. Grundflächenzahl, Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, Größe der Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage)*
- *die **Bauweise** (wie z.B. offene, geschlossene oder abweichende Bauweise) und*
- *die **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll (wie z.B. Baufluchten).*

Die o.g. Einfügungstatbestände werden eingehalten.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO sind zu beachten. Ausschussmitglieder, bei denen ein Ausschließungsgrund nach § 22 Abs. 1 GemO vorliegt, haben dies dem Ortsbürgermeister vor der Beratung und Entscheidung mitzuteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Aufstockung des Wohnhauses, die Errichtung eines Zugangsflures im Hof sowie für die teilw. Scheunenumnutzung zum Kinderzimmer auf dem o.g. Grundstück.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

- 3. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Jakobspfad" in Scheibenhardt, Flur-Nr. 558/10, 559/9
Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gemäß § 69 LBauO
Vorlage: VO/2019/536**

Mit Datum vom 29.03.2019 wurde der Bebauungsplan „Am Jakobspfad“ rechtskräftig.

Nunmehr liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den o.g. Grundstücken vor.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Jakobspfad“ und weicht von den Festsetzungen wie folgt ab:

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Dachflächen

2.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, einfache und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.

Auf einem Hauptgebäudebereich mit einer Grundfläche von 30,66 m² ist ein Flachdach mit Dachterrasse geplant. Über der südöstlichen Terrasse ist eine Überdachung mit einem Flachdach von einer Grundfläche von 13,29 m² geplant.

Da es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handelt, ist die Kreisverwaltung Germersheim als untere Bauaufsichtsbehörde nach § 69 LBauO für die Zulassung einer Abweichung zuständig.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme gebeten.

Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO sind zu beachten. Ausschussmitglieder, bei denen ein Ausschließungsgrund nach § 22 Abs. 1 GemO vorliegt, haben dies dem Ortsbürgermeister vor der Beratung und Entscheidung mitzuteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Abweichung zur Ziffer 2.1 Dachflächen zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

4. Einwohnerfragen

keine

5. Sonstiges

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende beendete um 18:45 Uhr die Sitzung.

Vorsitz

Edwin Diesel
Ortsbürgermeister

Schriftführung

Philipp Balzer