



GEMEINDE POXDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 32. SITZUNG DES GEMEINDERATES POXDORF

Sitzungsdatum: Montag, 27.03.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Poxdorf

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Steins, Paul

Mitglieder des Gemeinderates

Erner, Gabriel
Freund, Roland
Haller, Christian
Heilmann, Thomas
Hübschmann, Kim
Marquardt, Gisela
Martin, Monika
Nägel, Alexandra
Rauh, Alexander
Werner, Otto
Zimmermann, Wilmya
Zwiener, Felix

Schritfführer

Kühlwein, Mario *Geschäftsleiter*

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 1 | Bürgeranfragen | 2023/191 |
| 2 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 27.02.2023 | 2023/192 |
| 3 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 27.02.2023 | 2023/193 |
| 4 | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | 2023/194 |
| 5 | Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Errichtung eines Türvordaches; auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/13 Gkg Poxdorf (Mühlweiherstraße 28); BVZ 2-23-PO | 2023/153 |
| 6 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1 Westen); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 3-23-PO | 2023/184 |
| 7 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz (Haus 2 Osten); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 4-23-PO | 2023/185 |
| 8 | Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Neubau eines Gartenhauses und Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1033 (Irrlenwiesen 22) Gkg Poxdorf, BVZ 5-23-POX | 2023/189 |
| 9 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1006 Gkg. Poxdorf (Irrlenwiesen 12); BVZ 6-23 PO | 2023/188 |
| 10 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Umbau / Erweiterung des Spitzbodens um eine zusätzliche Wohneinheit; auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/3 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 7); BVZ 7-23-PO | 2023/200 |
| 11 | Anfragen und Wünsche, Sonstiges | 2023/195 |

1. Bürgermeister Paul Steins eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 32. Sitzung des Gemeinderates Poxdorf, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Poxdorf fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

Es wurden keine Bürgeranfragen gestellt.

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.02.2023

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.02.2023 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 06.02.2023
- 2 Aktualisierung der Gebührenbedarfsberechnung für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Poxdorf; Angebot der Kommunalberatung vom 24.01.2023 für die Entwässerungseinrichtungen Poxdorf
- 3 Kindergarten Poxdorf; Wartungsvertrag für raumluftechnische Anlagen **-zurückgestellt**
- 4 Mietvertrag Gemeinde Poxdorf ./ Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich über die Vermietung des leerstehenden Kindergartens Poxdorf, Schulstraße 6, 91099 Poxdorf
- 5 Sorgfalts- und Verschwiegenheitspflicht von Gemeinderatsmitgliedern in der Öffentlichkeit
- 6 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 27.02.2023

Beschluss:

Der Gemeinderat Poxdorf stimmt der o. a. Niederschrift zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

4 Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)

- a) Sitzung des Abwasserzweckverbandes AGV mittlere Regnitz Baiersdorf, der Vorsitzende gibt die Haushaltsdaten dem Gemeinderat bekannt.
- b) Trampolin Spielplatz Waldstraße
- c) Stand der Arbeiten Vorplatz Musikheim

Zur Kenntnis genommen

5 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Errichtung eines Türvordaches; auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/13 Gkg Poxdorf (Mühlweiherstraße 28); BVZ 2-23-PO

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweiher II“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, welches Vorhaben erlaubt, wenn die Erschließung gesichert ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g BayBO sind unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, verkehrsfrei zulässig. Dem Bauvorhaben stehen aber als unmittelbar geltendes Recht die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§30 Abs. 1 BauGB) entgegen.

Der Antragsteller möchte direkt an sein Haus an der nördlichen Seite ein Türvordach errichten (Höhe: 2,93 m, Tiefe: 1,56 m, 2,42 m). Allerdings liegt es laut den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Mühlweiher II“ außerhalb der Baugrenze und bedarf daher einer Befreiung.

Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Erteilung der Befreiung und den Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Poxdorf zuständig (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG).

Nachbarrechtliche Belange stehen dem Anbau nicht entgegen. Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Poxdorf erteilt sein Einvernehmen zu der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan „Am Mühlweiher II“. Der Errichtung des Türvordaches auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/13 Gkg. Poxdorf (Mühlweiherstraße 28); BVZ 2-23-PO wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

6 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1 Westen); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 3-23-PO

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Ost“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Baufenster
- Höhe Rohfußboden Erdgeschoss zur Erschließungsstraße

Das Doppelcarport befindet sich außerhalb des Baufensters auf der Nordöstlichen Grundstücksgrenze um die Gartenfläche möglichst groß zu halten und die Flächenversiegelung zu minimieren.

Aufgrund der Lage des Hauses auf dem Grundstück kann der Bezugspunkt nicht senkrecht zum Straßenniveau der Erschließungsstraße herangezogen werden. Das Straßenniveau wurde

daher mit -0,30 und -0,35 festgelegt. Die Fußbodenoberkante liegt bei 0,00m, somit wären die Höhenfestsetzungen der Fußbodenoberkante eingehalten, jedoch wurde aufgrund der Lage des Hauses ein anderer Bezugspunkt gewählt.

Befreiungen hinsichtlich des Baufensters wurden bereits erteilt.

Befreiungen hinsichtlich der Höhenlage der Fußbodenoberkante wurden noch nicht erteilt. Aufgrund der Lage des Hauses ist dies jedoch vertretbar.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1 Westen); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 3-23-PO entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz (Haus 2 Osten); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 4-23-PO

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Ost“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Höhe Rohfußboden Erdgeschoss zur Erschließungsstraße

Aufgrund der Lage des Hauses auf dem Grundstück kann der Bezugspunkt nicht senkrecht zum Straßenniveau der Erschließungsstraße herangezogen werden. Das Straßenniveau wurde daher mit -0,30 und -0,35 festgelegt. Die Fußbodenoberkante liegt bei 0,00m, somit wären die Höhenfestsetzungen der Fußbodenoberkante eingehalten, jedoch wurde aufgrund der Lage des Hauses ein anderer Bezugspunkt gewählt.

Befreiungen hinsichtlich der Höhenlage der Fußbodenoberkante wurden noch nicht erteilt. Aufgrund der Lage des Hauses ist dies jedoch vertretbar.

Die beantragte Befreiung sind städtebaulich vertretbar.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz (Haus 2 Osten); auf dem Grundstück Fl.Nr. 845/7 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 41); BVZ 4-23-PO entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

8 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Neubau eines Gartenhauses und Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Grund-

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Irrlenwiesen“ und ist somit nach §30 BauGB zu beurteilen, welcher Vorhaben erlaubt, wenn die Erschließung gesichert ist und die Festsetzung des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Geplant ist die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,80m aus Stahl und einer Länge von 6m aus Aluminium und Glas, an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Irrlenwiesen 13.

Nach dem Bebauungsplan sind an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2m zulässig.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich verfahrensfrei zulässig. Die Lärmschutzwand ist laut Antragssteller aufgrund der Wärmepumpe des Nachbarn notwendig, da diese nur mit einem geringen Abstand von der Grenze (0,5m) aufgestellt ist.

Auch ist die Aufstellung eines Geräteschuppens außerhalb der Baugrenze mit einem Flachdach (Dachneigung von 6 Grad) geplant.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich verfahrensfrei zulässig. Dem Bauvorhaben stehen aber als unmittelbar geltendes Recht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Im Bebauungsplan sind für Nebengebäude Satteldächer mit einer Dachneigung die der Neigung des Hauptgebäudedaches entspricht, vorgeschrieben.

Folgende Befreiung ist für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendig:

- Baufenster
- Dachform des Nebengebäudes
- Zaunhöhe
- Zaunart

Die Befreiung kann erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für die Erteilung der Befreiung und dem Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Poxdorf zuständig (Art.63 Abs.3 BayBO, Art.13 Abs.1 Nr.1 BayVwVfG)

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig. Nachbarn, welche durch die Befreiung in Ihren Rechten berührt werden könnten, haben Ihr Einverständnis erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Poxdorf erteilt sein Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Irrlenwiesen“, hinsichtlich der Zaunart, Zaunhöhe und der Errichtung eines Geräteschuppens außerhalb des Baufensters mit einem Flachdach (Neigung= 6 Grad), wie beantragt.

Der Errichtung eines Sichtschutzzaunes und eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1033 Gkg. Poxdorf (Irrlenwiesen 11); BVZ 5-23-PO wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

9 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1006 Gkg. Poxdorf (Irrlenwiesen 12); BVZ 6-23 PO

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Irrlenwiesen“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Höhe Kniestock
- Vergrößerung Dachflächenfenstergröße
- Flachdach Anbau
- Abstand Carport Erschließungsstraße
- Flachdach Carport
- Lage der Schlafzimmer

Ein erhöhter Kniestock, sowie die Vergrößerung der Dachflächenfensterfläche wurde bereits in der Nachbarschaft genehmigt.

Da der Anbau ein untergeordnetes Bauelement ist, kann hier eine Befreiung von der vorgeschriebenen Dachform vertreten werden.

Laut Plan wird das Carport ohne sichtbehindernde Seitenwände ausgeführt und somit offen und einsehbar sein.

Die Verkehrssituation am Baugrundstück (=verkehrsberuhigter Bereich) lässt eine Unterschreitung des Stauraums vor dem Carport zu.

Die Flachdachform für das Carport wurde bereits im Baugebiet genehmigt.

Eine Befreiung von der vorgeschriebenen Lage der Schlafzimmer, diese sollen laut 3.8 des Bebauungsplans auf der Gebäudeseite sein, welche von der Kreisstraße abgewandt ist, kann unter der Voraussetzung erteilt werden, dass in diesen Räumen Schallschutzfenster eingebaut werden.

Des Weiteren ist für die Umsetzung des Vorhabens folgende Abweichungen notwendig:

- Abweichung zu §2 Abs.1 GaStellV

Laut Plan wird das Carport ohne sichtbehindernde Seitenwände ausgeführt und somit offen und einsehbar sein.

Die Verkehrssituation am Baugrundstück (=verkehrsberuhigter Bereich) lässt eine Unterschreitung des Stauraums vor dem Carport zu.

Die beantragten Befreiungen und Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Die Gemeinde Poxdorf erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB sowie die beantragten Befreiungen hinsichtlich der Höhe des Kniestocks, die Vergrößerung Dachflächenfenstergröße, eines Flachdachs für den Anbau, der Abstand des Carports zur Erschließungsstraße, das Flachdach des Carports, die Lage der Schlafzimmer und die Abweichung zu §2 Abs.1 GaStellV zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1006 (Irrlenwiese 12); BVZ 6-23-PO entsprechend der am 09.03.2023 eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

10 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Umbau / Erweiterung des Spitzbodens um eine zusätzliche Wohneinheit; auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/3 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 7); BVZ 7-23-PO

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile 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.

Geplant ist der Umbau des Spitzbodens, hierdurch entsteht eine weitere Wohneinheit im Gebäude. Insgesamt sind im Gebäude dann drei Wohneinheiten vorhanden, die Stellplätze sind in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe des Gebäudes bestimmt. Bezüglich der Grundfläche und Geschossfläche gibt es größere Bauten in der näheren Umgebung. Auch die Höhe des Gebäudes fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Durch den Geplanten Umbau entsteht ein drittes Vollgeschoss, dies ist in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Die Gemeinde Poxdorf erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Umbau / Erweiterung des Spitzbodens um eine zusätzliche Wohneinheit an einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/3 Gkg. Poxdorf (Jahnstraße 7); BVZ 7-23-PO entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

11 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

- a) Vorschläge Umbau der ehemaligen Verwaltung in der Schule Poxdorf, Versetzen Lehrertouletten
- b) Gemeindebrunnen im Steinweg soll gereinigt werden
- c) Spielplätze Poxdorf/alte Spielgeräte

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Paul Steins um 21:00 Uhr die öffentliche 32. Sitzung des Gemeinderates Poxdorf.

Paul Steins
1. Bürgermeister

Mario Kühlwein
Schriftführung