

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATS PIELENHOFEN VOM 17.12.2021

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 **Neubau eines Wohnhauses mit Carport u. Garagen (Generationshaus), FINr. 829/4 Gemarkung Pielenhofen (Dettenhofen Kapellenweg / Lindenweg)**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dettenhofen Süd, rechtsverbindlich gültig seit 11.09.1989.

Dieser Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Dorfgebiet (MD) fest.

Geplant ist auf Parzelle 9 des Bebauungsplanes ein Mehrgenerationenhaus (3 WE). Im Erdgeschoss befinden sich zwei kleinere Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmern, Diele, Bad/WC (je ca. 48 m² WFI). Im Obergeschoss entsteht eine Wohnung mit Wohnen/Essen/Kochen, 3 Zimmer, Bad/WC (ca. 117 m² WFI).

Errichtet werden ein Carport und zwei Garagen.

Das Vorhaben weist in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

- Situierung des Wohnhauses Fl.Nr. 829/4
- EFH/Doppelhaus
- Dachneigung 40° + 2°
- Kniestock

Hierfür werden Befreiungen beantragt, die wie folgt begründet werden:

Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

- Das Grundstück ist für das geplante Vorhaben nur in Nord-Südrichtung ideal zu bebauen
- Die Garagen werden zum Teil gemäß dem Bebauungsplan errichtet
Es sind 6 Stellplätze nachzuweisen
- Durch das geplante Gebäude ist eine Nutzung als Generationshaus besser
- Der Baukörper E + OG mit einer Dachneigung 22° hat eine Gebäudehöhe von 8,60 m (bis First)
- Bei einer Bauweise E + D und einen Kniestock von 1,00 m und 42° DN, ergibt sich eine Gebäudehöhe von 10,0 m
- Im Bereich Kapellenweg 2-6 befinden sich Gebäude in E + 1 Bauweise
- Durch den geplanten Baukörper entstehen keine städtebaulichen Spannungen

Stellungnahme der Verwaltung:
Abweichungen vom Bebauungsplan

	Festsetzung B-Plan	Vorhaben	Befreiung
Baugebietstyp	MD	Wohnen	Nicht erforderlich
Bauweise	Offene Bauweise; Einzelhaus/Doppelhaus	Generationenhaus (3 WE)	erforderlich
Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenze	Überschreitung der Baugrenze	erforderlich
Grundflächenzahl	0,30	0,39	erforderlich
Geschossflächenzahl	0,60	0,51	nicht erforderlich
Firstrichtung	W/O 	N/S 	erforderlich
Dachneigung	40 ° (+/-2)	22 °	erforderlich
Bauweise/Geschosse	E+D – Kniestock 50 cm	E+I	erforderlich

Von den Festsetzungen des BPlanes kann befreit werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Erschließung ist gesichert, Es werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen zur Sitzung noch nicht vollständig vor (FINr. 829 liegt vor), werden nach Angaben der Bauherrin noch nachgereicht. -

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und erteilt sein Einvernehmen. Die erforderlichen Stellplätze müssen sich aufgrund der geringen Breite des Kapellenweges zwingend auf dem Grundstück befinden.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

TOP 1.2 Umbau eines EFH in ein ZFH und Vergrößerung des Balkons auf Fl.Nr. 108, Gemarkung Pielenhofen, Schulstraße

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in der Eigenart der näheren Umgebung - Einfügensgebot).

Aus der Nutzung als Einfamilienhaus wird durch Umbaumaßnahmen im den Innenräumen und durch Einbau einer Gaube ein Zweifamilienhaus. Außerdem wird der Balkon erweitert. Das Bestandsgebäude bleibt darüber hinaus unverändert.

Das Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der geänderten Nutzung als Zweifamilienhaus als auch der genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen durch Vergrößerung des Balkons und Einbau einer Gaube in die Umgebungsbebauung ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

TOP 2	Gemeindeentwicklung beidseits der Naab; Konzept "Bankerl-Sponsoring" (Sitzbänke) durch Gewerbetreibende und Vereine
--------------	--

Bezug nehmend auf das „Bankerlsponsoring“ wird berichtet, dass das Projekt sehr gut angelaufen ist. Eine größere Anzahl an Sponsoren hat bereits ihre Unterstützung zugesagt. Die Projektgruppe hat Standorte festgelegt, welche dem Gemeinderat mittels einer Präsentation vorgestellt wurden. Ein detaillierter Bericht soll im Laufe des nächsten Jahres folgen. Aufgrund der finanziellen Unterstützung durch Gewerbetreibende, Vereine und Privatpersonen muss das Projekt „Bankerlsponsoring“ gegebenenfalls getrennt vom Leader-Projekt durchgeführt werden, obwohl es sich aus dem Leader-Projekt heraus entwickelt hat.

zur Kenntnis genommen

TOP 3	Informationen des Bürgermeisters
--------------	---

- Der Vorsitzende informiert, dass die Genehmigung der Förderung im Rahmen des Leader-Projektes (Naabzugang, Umgestaltung der Bereiche links und rechts der Naab) bis zu sechs Monate in Anspruch nehmen kann. Eine Umsetzung wie geplant im Frühjahr 2022 ist somit nicht zu erwarten.
- Der Vorsitzende informiert mittels Präsentation über die geplante Treppe am Feuerwehrhaus. Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, noch die Planung eines alternativen Vorschlags zu beauftragen.
- Ferner wird durch den Vorsitzenden bekannt gegeben, dass die Gemeinde Pielenhofen keinen Gewerbesteuerausgleich zu erwarten hat.
- Die Schlüsselzuweisungen für das Jahr 2022 steigen auf insgesamt 663.000.- €.

TOP 4	Anfragen und Bekanntgaben
--------------	----------------------------------

- Ein Gemeinderat erkundigt sich nach dem Stand bezüglich der Beschaffung eines neuen Feuerwehrfahrzeuges (HLF10). Der Vorsitzende informiert, dass es leider bedingt durch das Ingenieurbüro zu Verzögerungen gekommen ist. Kurz vor Weihnachten findet jedoch eine Videokonferenz zu diesem Thema statt.
- Eine Gemeinderätin bedankt sich dafür, dass schnell reagiert worden ist und die Straßenlampe in Rohrdorf wieder funktionsfähig ist.
- Eine Gemeinderätin lobt die sehr gelungene Krippen- und Bilderausstellung im Klosterstadel.
- Der Vorsitzende bedauert, dass dieses Jahr aufgrund der Corona-Pandemie im Anschluss an die Sitzung wiederum keine Weihnachtsfeier stattfinden kann und bedankt sich für die konstruktive und sehr gute Zusammenarbeit im Jahr 2021.