

GEMEINDE HOSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.10.2022
Beginn: 19:30 Uhr
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses Höslwang

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Murner, Johann

Mitglieder des Gemeinderates

Daxenberger, Georg
Heinrichsberger, Josef
Hell, Katharina, Dr. med. ab TOP 2
Kästner, Stefanie
Kink, Josef 2. Bürgermeister
Kink, Michael
Parzinger, Irmgard
Prankl jun., Georg
Rieplhuber, Hermann
Schuster, Johann
Weiß, Markus

Schriftführer/in

Polz, Gertraud

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kailer, Robert beruflich verhindert

Weitere Anwesende

8 Zuhörer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Buchenhain" Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3 Bauantrag XY auf Abriss und Neuerrichtung eines Stadels zur Lagerung von Hack-schnitzel; Almertsham XY; FI-Nr. XY
- 4 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeister Johann Murner eröffnet um 19:30 Uhr die Gemeinderatssitzung. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
--------------	--

Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurden und dass Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig bekanntgemacht worden sind

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13.09.2022 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13.09.2022 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Buchenhain" Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	--

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Buchenhain" Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss



In seiner Sitzung vom 26.07.2022 hat der Gemeinderat Höslwang die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Buchenhain“ (komplette Überarbeitung) beschlossen und den Vorsitzenden zur Vertragsunterzeichnung/Austragserteilung an die Fa. Huber-Planungs-GmbH, Rosenheim ermächtigt.

Die Fa. Huber-Planungs-GmbH hat einen Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Buchenhain“ erarbeitet. Der Gemeinderat nimmt Einsicht in den Entwurf vom **10.10.2022**. Der Vorsitzende gibt hierzu einige Erläuterungen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine komplette Überarbeitung handelt und im Bestandsbebauungsplan wenig konkrete Punkte vorgegeben sind, werden die Einzelnen Vorgaben der Überarbeitung besprochen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,35. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen sowie Gewächs- und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig.

2.2. Vollgeschosse

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.3. Seitliche Wandhöhe (WH)

Zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 6,75 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Gebäudegestaltung

Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

5. Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigung 18–28°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen. Bei Terrassenüberdachungen, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker) und Wintergärten ist die Dachform frei zu wählen.

Als Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind auch als Dacheindeckung zulässig.

Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite mindestens 1,0 m und an der Traufseite mindestens 0,5 m.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite zulässig, der die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Dachgauben zulässig, die die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Negative Dachgauben sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Die Wandhöhe der Garagen und Carports darf maximal 3,5 m betragen. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°.

Die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge) und sind von Zäunen freizuhalten.

7. Nebenanlagen

Unabhängig vom Bestehen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht dürfen sie eine Grundfläche von maximal 12 qm und eine WH von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°.

8. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Grundfläche von 20 qm pro Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Terrassen bis 4 m Tiefe, Balkone, Treppen und Dachüberstände bis 2 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,2 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsockeln und Mauern sind unzulässig; ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Bei Maschendrahtzäune ist eine Hinterpflanzung erforderlich. Geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

10. Grünordnung

Bei Neu- oder Ersatzbauten ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus nachstehenden Listen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Liste 1: Bäume I. Ordnung
Mindestqualität: H. 3xv, mDb, StU 16-18 cm
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus glabra (Feldulme)

Liste 2: Bäume II. und III. Ordnung und Obstbäume
Mindestqualität Bäume II. und III. Ordnung: H. 3xv., mB., StU 14-16 cm, autochthon
Mindestqualität Obstbäume: H. 2xv., m.B., StU 10-12 cm, möglichst alte regionale Sorten
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus domestica (Apfel)
- Malus sylvestris (Apfel)
- Prunus avium (Kirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Pyrus communis (Birne)
- Salix caprea (Sal-Welde)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

11. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Gebäude sind mindestens 25 cm über dem Gelände wasserdicht zu errichten (z.B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

12. Regenwasser

Je 100 qm neu befestigte Fläche sind 2 cbm Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (UTM32).

2.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelvertellerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

3.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

5.0. Hinweise der Wasserwirtschaft

5.1. Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

5.2. Wild abfließendes Wasser

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

5.3. Umgang mit Niederschlagswasser

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFrelV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFrelV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

6.0. Immissionen

Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

7.0. Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Höslwang beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Buchenhain“ für den gesamten Geltungsbereich des Bestands-Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Im Entwurf der Fa. Huber-Planungs-GmbH, Rosenheim sind folgende Änderungen einzuarbeiten:

1. Folgende Festsetzung ist unter „8. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen“ aufzunehmen: Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
2. Die Festsetzung 9. Einfriedung soll erweitert werden:
Einfriedungen dürfen zur Straße nicht höher als 1,2 m, gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche, sein. Zu den Nachbargrundstücken dürfen Einfriedungen nicht höher als 1,80 m, gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche, sein. Durchlaufende Betonsockel ...
3. Unter den Festsetzungen „6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten“ und „7. Nebenanlagen“ soll jeweils anstatt „Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°.“ der Satz „Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 16-24° sowie begrünte Flachdächer“. Der Hinweis durch Text Nr. 7.0 soll im Gegenzug entfallen.
Freistehende Pultdächer sind nicht zulässig.
Beschlussfassung Gemeinderat 12 : 0
4. Die seitliche Wandhöhe bei 2.3. ist auf 7 m statt 6,75 m zu ändern.
Beschlussfassung Gemeinderat 12 : 0
5. Punkt 5 der Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:
Schleppgauben sind nicht zulässig
Beschlussfassung Gemeinderat 5 : 7
(somit abgelehnt – muss also nicht ergänzt werden)
6. Punkt 5 der Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:
 - Solaranlagen dürfen nicht über den Dachfirst ragen
 - Gauben, Quer- und Standgiebel sind nur bis 1 Dachziegelreihe unter dem First zulässig. (nicht höher)
7. Punkt 5.3. Hinweise ist wie folgt zu ergänzen:
Zisternen sind nicht mitzurechnen.
Beschlussfassung Gemeinderat 12 : 0

Der Gemeinderat fasst mit 12 : 0 Stimmen folgenden Beschluss:

Der von der Fa. Huber-Planungs-GmbH ausgearbeitete Entwurf mit Begründung (in der Fassung vom 10.10.2022) wird, nach Einarbeitung der o.a. Punkte, gebilligt.

Die Verwaltung und die Fa. Huber-Planungs-GmbH werden beauftragt das weitere Verfahren nach § 13 a BauGB (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

TOP 3	Bauantrag XY auf Abriss und Neuerrichtung eines Stadels zur Lagerung von Hackschnitzel; Almertsham XY; FI-Nr. XY
--------------	---

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Das Bauvorhaben liegt NICHT innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes (wie die Sanierung – Antrag aus dem Jahr 2021), sondern im Außenbereich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB:

„(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Mit der Bauaufsichtsbehörde wurde dies bereits besprochen.

Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Mit den vorliegenden Unterlagen beantragt Herr XY den Abriss und die Neuerrichtung eines Stadels zur Lagerung von Hackschnitzel.

Der Gemeinderat fasst mit 12 : 0 Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 4	Sonstiges und Bekanntgaben
--------------	-----------------------------------

- Der Vorsitzende informiert das Gremium über die Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens von XY, Weingarten XY. Auf der FI.Nr. XY möchte das Ehepaar XY eine bestehende Garage abreißen und beantragt den Neubau einer Garage mit Wintergarten. Aufgrund dieses Vorhabens wurde der Bebauungsplan Nr. 10 „Höslwang Süd“ mit Ausfertigung vom 09.05.2022 geändert, so dass der nun eingereichte Plan im Genehmigungsverfahren genehmigt werden konnte.
- Mitteilung Zweckverband Wasserversorgung Gruppe Harpfig
Wegen Reparaturarbeiten am Leitungsnetz wird vom 15.11. 21 Uhr bis Mittwoch 16.11.2022 ca. 5 Uhr wird das Wasser im komplette Versorgungsbereich Höslwang abgestellt.
- Gemeinderätin XY fragt nach, ob die nächste Bürgerversammlung im Herbst oder im Frühjahr stattfindet. (Vermtl. im Frühjahr)
Außerdem möchte sie wissen, ob der Platz für die Rad-und Höfeschilder schon fest steht und wann sie aufgestellt werden. Sobald alle Halterungssysteme vor Ort sind, werden die Schilder angebracht.
- Folgende unbefestigte Straßen sind in schlechten Zustand und sollen hergerichtet werden:
 - an der Zunhamer Straße drücken Wurzeln durch den Asphalt
 - Straße Sonnering – Gebertsham ausgefahren
 - Bei den Straßen zum Sportplatz und nach Dielstein soll der Straßenrain abgehobelt werden, um einen besseren Wasserablauf zu gewährleisten.
Vom Arbeitskreis wurde bereits eine Liste nach Dringlichkeit erstellt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Johann Murner die öffentliche Gemeinderatssitzung. Im Anschluss findet eine nicht öffentliche Gemeinderatssitzung statt.

Johann Murner
1. Bürgermeister

Gertraud Polz
Schriftführer/in