

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES WOLFSEGG VOM 08.12.2023

---

<b>TOP 1</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit je einer Garage auf den FINr. 60/2 und 61/1, Gemarkung Wolfsegg, Bergstraße</b>
--------------	--

Der erste Antrag auf Vorbescheid wurde in der Bauausschusssitzung der Gemeinde Wolfsegg am 13.01.2023 behandelt.

Protokollauszug vom 13.01.2023

*Das Vorhaben wird als Vorbescheid beantragt und befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet eingestuft.*

*Das Vorhaben fügt sich aufgrund der talseitigen Wandhöhe und der Dachform (Pulldach statt Satteldach) nicht in die umliegende Bebauung ein.*

*Die angedachte PV-Anlage wäre somit durch die südseitige Dachausrichtung auch wirtschaftlicher.*

*Die Erschließung ist gesichert.*

*Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt, sind jedoch im Vorbescheid entbehrlich.*

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Vorbescheid auf dem Grundstück, FINr. 60/2 und 61/1, Gemarkung Wolfsegg, Bergstraße, sein gemeindliches Einvernehmen.

**einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 7**

Für dieses Vorhaben wurde nun erneut ein Vorbescheid beim Landratsamt Regensburg eingereicht.

Auf Nachfrage der Bauabteilung beim Planer teilte dieser folgendes mit:

*Wir haben lediglich die (Trauf-)Höhe entsprechend der Höhen der Nachbargebäude angepasst. Ansonsten ist die Planung unverändert.*

Auf Nachfrage der Bauabteilung bei der Bauabteilung im Landratsamt Regensburg teilte diese folgendes mit:

*Es wurde besprochen, dass sich das Gebäude an die umliegende Bebauung anpassen muss. Dies wurde auch seitens der Gemeinde gefordert. Die Anpassung entspricht der umliegenden Wandhöhen.*

Die Wandhöhe wurde an die umliegende Bebauung angepasst.

Die Dachausrichtung wurde so wie im ursprünglichen Plan beibehalten. Das Vorhaben fügt sich nach wie vor aufgrund der talseitigen Wandhöhe und der Dachform (Pulldach statt Satteldach) nicht in die umliegende Bebauung ein und sollte um 180 Grad gedreht werden. Ohne 180 °Drehung soll eine Anpassung der Dachform als Satteldach vom Landratsamt Regensburg festgelegt werden.

Somit wäre die angedachte PV-Anlage durch die südseitige Dachausrichtung auch wirtschaftlicher.

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Vorbescheid zum Neu-

bau eines Doppelhauses mit je einer Garage auf den Grundstücken der FINr. 60/2 und 61/1, jeweils Gemarkung Wolfsegg, Bergstraße, sein gemeindliches Einvernehmen.

**einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 7**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag; Neubau einer Mittagsbetreuung in Containerbauweise zur Erweiterung der Grundschule Wolfsegg auf der FINr. 119/15, Gemarkung Wolfsegg, Am Schlüsselacker</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet Maisthaler Feld II.  
Ein Genehmigungsverfahren ist nicht möglich, da es sich um einen Sonderbau gemäß Art 2 Abs 4 BayBO handelt.

Abweichung nach Art 63 BayBO

Die verwendeten Container dienen ursprünglich einem Anderem Zweck und werden nun zur Mittagsbetreuung umfunktioniert.

Befreiung gemäß § 31 BauGB

Punkt 3.4 Bebauungsplan:

Dachform, Dachneigung

Beantragt wird ein Flachdach.

Im Bebauungsplan ist ein Satteldach oder Pultdach bei dem Bautyp Erdgeschoss festgesetzt.  
Es wird geplant im neuen Jahr das Pultdach integrieren.

Höhe EFOK in Gebäudemittelachse max. 0,75 m zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Bei der EFOK 397,465 üNN bis Straßenbezugspunkt (Am Schlüsselacker) 396,04 üNN gibt es eine Höhendifferenz und somit eine Aufschüttung von max. 1,425 m.

Punkt 3.8 Bebauungsplan: Errichtung einer Regenrückhaltezisterne zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses

Es erfolgt kein Einbau einer Zisterne

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschrift der Katholischen Kirchenstiftung für die FINr. 121, Gemarkung Wolfsegg versucht BGM Frank noch einzuholen.

**Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Wolfsegg erteilt für den Neubau einer Mittagsbetreuung in Containerbauweise zur Erweiterung der Grundschule Wolfsegg auf der FINr. 119/15, Am Schlüsselacker 1, das gemeindliche Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen      Ja 7 Nein 0**