

Unterrichtung

über die Ergebnisse der öffentlichen Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Ortsgemeinde Thalfang am Montag, den 08.06.2020 um 19.00 Uhr im Haus der Begegnung in Thalfang

Ortsbürgermeister Burkhard Graul eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass die Mitglieder nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Zahl erschienen sind.

Gegen Form und Frist der Einladung werden keine Bedenken erhoben.

Tagesordnung

I. Öffentlich

1. Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Petersberg III“
2. Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rübenfelder II“
3. Antrag auf Bauen im Außenbereich
4. Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes
5. Verschiedenes und Informationen

I. Öffentlich

6. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Treffpunkt ist am alten Marktplatz im Petersberger Weg. Von da aus beginnt die Sitzung mit Ortsterminen zu den TOP's 1-3. Im Anschluss daran wird die Sitzung im Haus der Begegnung weitergeführt.

I. Öffentlicher Teil

Zu TOP 1: Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Petersberg III“

a.) Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 20, Nr. 112/2

Das Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 20, Nr. 112/2 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Petersberg III“. Die Bauherren haben einen Antrag auf Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen gestellt. Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnaus mit Garage altersgerecht zu errichten, d.h. alles ist auf einer Ebene geplant. Wegen der freiberuflichen Tätigkeiten der Bauherren, werden zwei Büroräume, die die Grundfläche zusätzlich vergrößern, geplant. Dadurch kommt es bei dem geplanten Vorhaben zur Überschreitung der nord-westlichen Baugrenze um ca. 3,90 m auf eine Breite von ca. 4,00m. Dennoch wird die GRZ = 0,4 eingehalten.

Der Bau- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat Thalfang, unter Voraussetzung, dass ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sind, dem Antrag auf Abweichung hinsichtlich der überschrittenen Baugrenze zuzustimmen.

Der Beschluss erfolgt mit 5 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen.

b.) Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 20, Nr. 95

Das Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 20, Nr. 95 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Petersberg III“. Die Bauherrin hat einen Antrag auf Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen gestellt. Demnach sind Vorgarten- und Einfriedungsmauern nur bis zu einer Höhe von 50cm zulässig.

Die Bauherrin plant die Einfriedung in östlicher Richtung (ca. 13,8m + 34,7m) und in südlicher Richtung (ca. 15m/Fliederweg) entlang der bereits bestehenden Stützmauer aus Ringsteinen fortzusetzen. Die Mauer wird auf einem Betonfundament errichtet, welches mit geflochtenen Eisenkörben innerhalb des Fundaments und vertikalen Eisenstäben verstärkt ist. Des Weiteren ist eine Drainage an der Mauer verbaut um die Wasserableitung zu gewährleisten. Dazu werden rote EHL Hangflorsteine verwendet. Auch die Steine mit den Eisenstäben werden voll mit Beton ausgegossen. In östlicher Richtung werden über 13,8m je 3 EHL Hangflorsteine (entspricht 0,9m Höhe) und über eine Länge von 34,7m je 6 EHL Hangflorsteine übereinander verbaut (entspricht einer Höhe von 1,8m). In südlicher Richtung (Fliederweg) wird die Höhe der Einfriedungsmauer abfallend bis auf das Niveau des Fliederweges gebaut.

Es werden Bedenken hinsichtlich des Abflusses des Regenwassers geäußert. Außerdem wird angemerkt, dass die Mauer, laut Planung, zu dicht an der Straße errichtet werden soll, wodurch es gegebenenfalls zu Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs kommen kann.

Nach eingehender Beratung empfiehlt der Bau- und Liegenschaftsausschuss dem Ortsgemeinderat Thalfang den Antrag auf Abweichung hinsichtlich der Höhe der Einfriedungsmauern abzulehnen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Zu TOP 2: Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rübenfelder II“

Die Grundstücke Gemarkung Thalfang, Flur 17, Nr. 260 und 261 liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rübenfelder II“. Der Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzung:

Stützmauern sind bis zu einer Stützhöhe von 0,75m zulässig. Ausnahme in begründeten Fällen (Garageneinfahrt) mit maximal 2m Stützhöhe. Stützmauern aus Beton, Betonteilen und (Holz-) Palisaden sind dicht einzugrün.

Die Bauherren möchten, um den Hang abzufangen, Stützmauern errichten, die an der höchsten Stelle ca. 2m hoch sind.

Es wird angeregt, dass vor Beschlussfassung ein Gespräch mit dem Antragsteller geführt wird. Thematik dieses Gesprächs soll insbesondere der Wasserlauf sein, da

entlang der Grundstücksgrenze eine Böschung verläuft. Außerdem soll geklärt werden, welche Art von Stützmauer errichten werden soll.

Es wird kein Beschluss gefasst.

Zu TOP 3: Antrag auf Bauen im Außenbereich

Das Grundstück Gemarkung Bäsch, Flur 18, Nr. 29/2 liegt im Außenbereich. Es wird nun beabsichtigt auf diesem Grundstück einen neuen Weideunterstand und einen befestigten Reitplatz zu errichten. Vor Ort hat sich herausgestellt, dass der befestigte Reitplatz bereits errichtet ist. Für den Untergrund des Platzes wurde nicht das Material verwendet, das im Bauantrag angegeben ist. Es ist daher vorrangig zu prüfen, ob das Nutzen des jetzigen Untergrundmaterials für den Reitplatz überhaupt im Außenbereich zulässig ist.

Der Bau- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt daher der Ortsgemeinde, vorbehaltlich der Zulässigkeit des Untergrundmaterials, dem Antrag auf Errichtung eines Weideunterstandes und eines befestigten Reitplatzes zuzustimmen.

Der Beschluss erfolgt mit 7 Ja-Stimmen und einer Enthaltung.

Zu TOP 4: Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes

Der aktuelle Bebauungsplan „Feriendorf Himmelberg“ enthält folgende Textfestsetzung:

Bau- oder Nutzungsänderungen, die die Gebäude im Sondergebiet (Ferienhausgebiet) zu Wohngebäuden für einen zeitlichen unbegrenzten Aufenthalt machen würden, sind unzulässig.

Der Antragsteller gibt an, dass er als Hausmeister bereits 18 Hauseigentümer des Feriendorfes betreue. Seinen Firmensitz habe er zurzeit in Tschechien, welchen er allerdings nun aufgeben möchte. Er beabsichtigt sowohl seinen ersten Wohnsitz als auch sein Gewerbe im Feriendorf anzumelden und beantragt daher die Änderung des Bebauungsplans. Falls der Bebauungsplan nicht abgeändert wird, beantragt er die Abweichung der Textfestsetzung hinsichtlich des dauerhaften Aufenthalts für das Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 12, Nr. 103/13.

Der Bau- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat Thalfang sowohl den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes als auch den Antrag auf Abweichungen der Textfestsetzungen hinsichtlich des dauerhaften Aufenthalts abzulehnen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Zu TOP 5: Informationen und Verschiedenes

- Im Feriendorf wurde der Carport des Ferienhauses Nr. 120 als Wohnung umgebaut. Des Weiteren wurde das Haus Nr. 46 baulich verändert. Darüber wird die Bauaufsicht der Kreisverwaltung noch informiert.

- Der Holzlagerplatz ist eingerichtet vom Kompetenzzentrum Wald
- In der Nähe dieses Jüdenfriedhofs kommt es des Öfteren zur Ablagerung von Müll. Da das Grundstück der Ortsgemeinde nicht tangiert ist, kann die Ortsgemeinde dagegen nicht vorgehen. Es ist allerdings abzuklären, ob es sich bei dem Jüdenfriedhof um ein Kulturdenkmal handelt, damit in direkter Nähe solche Ablagerungen verboten werden können.