



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 04.05.2017
Beginn:	15:55 Uhr
Ende	16:40 Uhr
Ort:	im Schranrensaal, Altbau, 1. OG (Zi. 101), Rathaus Traunstein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Kegel, Christian

UW

Kaiser, Josef
Rieder, Albert

CSU

Harrecker, Ernst
Namberger, Stefan
Thaler, Isabelle

SPD

Forster, Peter
Hinterschnaiter, Josef

Bündnis 90 / Die Grünen

Stadler, Thomas

Schritfführer/in

Macho, Andrea

Verwaltung

Hagenauer, Richard
Hohenschutz, Stephan
Meier, Regina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23. März 2017
- 2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches des bisherigen Stalles in eine Ferienwohnung beim Anwesen Tinnerting 1 (Fl.Nr. 955 der Gemarkung Haslach) in Traunstein **2017/162**
- 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbeflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Wolkersdorfer Straße 11 (Fl.Nr. 956/1 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/161**
- 4 Anhebung des Dachstuhles und Errichtung von Dachgauben zum Einbau von zwei Wohnungen in das Dachgeschoss des Anwesens Dorfstraße 8 (Fl.Nrn. 27/2, 28, 28/2 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein **2017/124**
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Garagennebenraums beim Anwesen Goethestraße 12 (Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/129**
- 6 Nutzungsänderung zum Einbau einer Lackierkabine in die vorhandene Kfz-Werkstatt und Errichtung eines Abluftkamins beim Anwesen Wasserburger Straße 62 (Fl.Nrn. 895 und 895/1 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/141**
- 7 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Theresienstraße 26 (Fl.Nr. 943/42 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/147**
- 8 Einbau einer Dachgaube beim Anwesen Stadtplatz 25 (Fl.Nr. 65 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/152**
- 9 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1319/1 und 1321/1 in Riederting in Traunstein **2017/154**
- 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Theresienstraße 35 (Fl.Nr. 830/72 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/155**
- 11 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Umbau des bisherigen Stallgebäudes in Wohnungen sowie Gewerbe- und Lagerräume beim Anwesen Schmidhamer Kapellenberg 2 (Fl.Nr. 966 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein **2017/156**
- 12 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung einer Stadtvilla auf dem Grundstück Theresienstraße 53 (Fl.Nr. 823/4 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/157**
- 13 Anbau eines Balkons im Dachgeschoss des Anwesens Wiesenzeile 21 (Fl.Nr. 429 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein **2017/165**

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 **Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23. März 2017**

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Bauausschuss genehmigt die o.g. Sitzungsniederschrift.

TOP 2 **Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches des bisherigen Stalles in eine Ferienwohnung beim Anwesen Tinnerting 1 (Fl.Nr. 955 der Gemarkung Haslach) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Einbau einer behindertengerechten Ferienwohnung ist vorbehaltlich der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig, unter der Bedingung, dass gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

Außerdem ist im Baugenehmigungsverfahren eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird.

TOP 3 **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbeflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Wolkersdorfer Straße 11 (Fl.Nr. 956/1 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein**

mehrheitlich beschlossen dafür: 7 dagegen: 2 anwesend: 9

1. Dem Vorhaben kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn die Nutzung der Gewerbeflächen einen gebietsverträglichen Charakter aufweist.
2. Die Einhaltung der Sichtdreiecke nach RASSt ist zu berücksichtigen.
3. Abstandsflächenüberschreitungen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und ausreichend zu begründen.

TOP 4 **Anhebung des Dachstuhles und Errichtung von Dachgauben zum Einbau von zwei Wohnungen in das Dachgeschoss des Anwesens Dorfstraße 8 (Fl.Nrn. 27/2, 28, 28/2 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

1. Das beantragte Vorhaben wird im Hinblick auf die Privilegierung für Energieeinsparungsmaßnahmen (§ 248 BauGB) unter Einhaltung der Auflagen der Verwaltung genehmigt.
2. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
3. Den Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, ist ein Abdruck der Genehmigung zuzustellen.

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Garagenbenraums beim Anwesen Goethestraße 12 (Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

1. Die Genehmigung für die überarbeitete Planung wird in Aussicht gestellt, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzbebauung einschließlich der Gartenhütte maximal 15,00 m Länge nicht überschreitet.
Außerdem ist eine Wandhöhe von 3,00 m zum natürlichen Gelände auf dem Baugrundstück einzuhalten.
2. Dem Nachbarn ist ein Abdruck der Genehmigung wegen der fehlenden Unterschrift zuzustellen.

TOP 6	Nutzungsänderung zum Einbau einer Lackierkabine in die vorhandene Kfz-Werkstatt und Errichtung eines Abluftkamins beim Anwesen Wasserburger Straße 62 (Fl.Nrn. 895 und 895/1 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der beantragten Nutzungsänderung wird unter Einhaltung der Auflagen der Verwaltung und Einhaltung sämtlicher immissionsschutzrechtlicher Auflagen zugestimmt.

TOP 7	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Theresienstraße 26 (Fl.Nr. 943/42 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen der Verwaltung genehmigt.

TOP 8	Einbau einer Dachgaube beim Anwesen Stadtplatz 25 (Fl.Nr. 65 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur Prüfung des Antrags zurückgestellt.

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1319/1 und 1321/1 in Riederting in Traunstein

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage ist bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB zulässig.

Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt.

Eine dingliche Sicherung im Grundbuch für die im Grundstück befindliche Versorgungsleitung ist vorzulegen. Zur Versorgungsleitung ist der Sicherheitsabstand von mind. 2 m einzuhalten.

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Theresienstraße 35 (Fl.Nr. 830/72 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens wird dem Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt.

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen ist zu achten.

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Umbau des bisherigen Stallgebäudes in Wohnungen sowie Gewerbe- und Lagerräume beim Anwesen Schmidhamer Kapellenberg 2 (Fl.Nr. 966 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Dem Vorbescheidsantrag kann – vorbehaltlich positiver Stellungnahmen der Fachstellen - aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn die Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.

Die neuen Nutzungen müssen sich gebietsverträglich in die Umgebung einfügen.

Eine Verpflichtungserklärung für die aufgegebene Nutzung ist im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzulegen; ebenso wie ein Nachweis über die Anzahl der Wohneinheiten, bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken.

Für die einzelnen gewerblichen Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren eine inhaltlich aussagekräftige Betriebsbeschreibung vorzulegen. Die Nachforderung eines schallschutztechnischen Gutachtens bleibt vorbehalten.

TOP 12	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung einer Stadtvilla auf dem Grundstück Theresienstraße 53 (Fl.Nr. 823/4 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
---------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 8 dagegen: 1 anwesend: 9

Dem Vorbescheidsantrag wird – vorbehaltlich positiver Stellungnahme der Stadtwerke - im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche zugestimmt. Die ordnungsgemäße Erschließung muss gesichert sein und ist im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gegen den Abriss des bestehenden Gebäudes bestehen keine Einwände.

Die Bauausführung als Flachdach ist zulässig.

TOP 13	Anbau eines Balkons im Dachgeschoss des Anwesens Wiesenzeile 21 (Fl.Nr. 429 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
---------------	--

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen der Verwaltung genehmigt.