



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.08.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf Fl.-Nr. 308/30 und 306/6 Gem. Weisendorf, Schlosswiese
 - 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.-Nr. 227/298 Gem. Weisendorf, Geisgrün 40, 91085 Weisendorf
 - 2.3 Errichtung eines Balkons mit einem Zugang (Treppe) auf Fl.-Nr. 507/8 Gem. Weisendorf, Finkenweg 16, 91085 Weisendorf
 - 2.4 Antrag auf Vorbescheid für Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Fl.-Nr. 524/6 Gem. Weisendorf, Drosselweg 7, 91085 Weisendorf
 - 2.5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Zaunes auf Fl.-Nr. 313/16, Gem. Weisendorf, Schlesierstr. 6, 91085 Weisendorf
 - 2.6 Errichtung eines Zauns auf Fl.-Nr. 227/292 Gem. Weisendorf, Geisgrün 30,

91085 Weisendorf

- 2.7 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Metallzaunes auf Fl.-Nr. 406/60 Gem. Weisendorf, Am Hochstock 12, 91085 Weisendorf
- 2.8 Errichtung eines Beobachtungsstegs über Weiherfläche, Flur-Nr. 200 Gemarkung Kairlindach, Kirchweiher, Nähe Am Kirchweiher
3. Sanierung und Umbau Hauptstraße 7 in Weisendorf; Vergabe von Arbeiten
 - 3.1 Sanierung und Umbau Hauptstraße 7; Vergabe des Gewerkes Fenster/Türen/Rollläden
 - 3.2 Sanierung und Umbau Hauptstraße 7; Vergabe des Gewerkes Malerarbeiten

Erster Bürgermeister Heinrich Süß eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.07.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2018 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf Fl.-Nr. 308/30 und 306/6 Gem. Weisendorf, Schlosswiese

Sachverhalt

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 308/30 und Fl.-Nr. 306/6 soll ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen errichtet werden. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Haus soll Kellergeschoß,

Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. Das Satteldach wird mit einer Neigung von 45° errichtet, die Eindeckung erfolgt mit Beton- oder Tondachziegeln in kupferroter Farbe.

Die Nachbarn haben, außer den sich im Urlaub befindlichen Eigentümern der Fl.-Nr. 306/3, dem Bauantrag zugestimmt.

Durch den Sanierungsplaner wurde eine positive Stellungnahme abgegeben:

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zur beantragten Baumaßnahme sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.-Nr. 227/298 Gem. Weisendorf, Geisgrün 40, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/298 Gem. Weisendorf, Geisgrün 40, 91085 Weisendorf soll ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude errichtet werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet Gerbersleithe Ost“. Das geplante Bauvorhaben hält den Bebauungsplan in verschiedenen Punkten nicht ein, es werden deshalb folgende Abweichungen beantragt:

1. Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Wohnhaus

Begründung:

Nach Festsetzungen im Bebauungsplan sind eingeschossige Vorbauten zur Gartenseite mit einer Tiefe von 1,5 m

(Baugrenzenüberschreitung) und einer Breite von 5 m zulässig. Die Planung sieht eine Überschreitung der Baugrenze durch einen Teilbereich des Wohnhauses von 3,30 m in der Tiefe und 6,175 m in der Breite vor.

Die Überschreitung ist gestalterisch verträglich und bringt keine negativen

Auswirkungen für die Nachbarbebauung mit sich, auch entspricht sie noch den Grundzügen der Bebauungsplanung und hält die notwendigen Abstandsflächen ein.

2. Überschreitung der östlichen Baugrenze mit Nebengebäude

Begründung:

Das Nebengebäude (Carport, Technik) überschreitet das dafür vorgegebene Baufenster in östlicher Richtung um 3,00 m. Die Gebäudeform und Größe fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein und entspricht der bereits angewandten Genehmigungen der Nachbarschaftsgebäude.

3. Ausführung des Carports in Massivbauweise

BP: *Offene Stellplätze können als Carport in Holzbauweise mit Flachdachkonstruktion errichtet werden.*

Begründung:

Das Nebengebäude (Carport, Technik) soll als Massivgebäude mit Holzbalkendecke und Dachbegrünung ausgeführt werden. Aufgrund der Nutzung und im Hinblick auf die nachbarschaftliche Gartengestaltung ist es sinnvoll die erdgeschossigen Wandbereiche in Massivbauweise zu errichten (Brandschutz, Sichtschutz). Die geplante Ausführung ist durch den Nachbarn akzeptiert und durch Planunterschrift dokumentiert. Die zulässigen Wandhöhen im Grenzbereich zum Nachbarn werden eingehalten.

4. Überschreitung der Abweichung für den Windfangbereich an östlicher Baulinie

Begründung:

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der Baulinienüberschreitung durch Windfanganbauten zur Straßenseite wird in der Längenausdehnung (zulässig 5,00 m) um 3,30 m überschritten. Der in der Ansicht erscheinende Baukörper des Windfangs bemisst sich allerdings nur auf 3,55 m. Die restliche Überbauung bezieht sich auf eine leichte Überdachung mit Gründach die sich optisch zurückhält und nicht wesentlich in Erscheinung tritt.

5. Begrüntes Flachdach im Teilbereich des Wohnhauses

BP: *SD, 45 - 48°, Die Farbe der Dachbekleidung ist in Rottönen zu halten,*

zulässig sind Dachziegel und Steine.

Begründung:

Im westlichen Gartenbereich schließt sich ein, als begrüntes Flachdach ausgeführter Teilbereich des Wohnhauses an.

In Verbindung mit dem Nebengebäude entsteht so ein harmonischer begrünter Flachdachbereich, der keine Störung hinsichtlich Belichtung für die Nachbarbebauung darstellt. Die so gewählte Flachdachausführung ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten von Vorteil.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1

Anwesend: 9

2.3	Errichtung eines Balkons mit einem Zugang (Treppe) auf Fl.-Nr. 507/8 Gem. Weisendorf, Finkenweg 16, 91085 Weisendorf
-----	---

Sachverhalt

An die nördliche Seite des bestehenden Wohnhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 507/8 Gem. Weisendorf, Finkenweg 16, 91085 Weisendorf soll ein Balkon mit Treppenzugang angebaut werden. Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Auracher Berg“. Der Anbau würde außerhalb der Baugrenze liegen. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Baumaßnahme einschließlich der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

2.4 Antrag auf Vorbescheid für Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Fl.-Nr. 524/6 Gem. Weisendorf, Drosselweg 7, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 524/6 Gem. Weisendorf, Drosselweg 7, 91085 Weisendorf soll umgebaut und aufgestockt werden. Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplanes „Auracher Berg 2, Meisterweg“. Da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht sollen im Rahmen eines Vorbescheides folgende Fragen geklärt werden:

1. Darf eine vollgeschossige Aufstockung umgesetzt werden?

Begründung: Da es sich bei der Baumaßnahme um einen Umbau eines bestehenden Wohnhauses handelt und das komplette Erdgeschoss erhalten bleibt, mussten gewisse Höhenlagen übernommen werden. Das Erdgeschoss des Bestandshauses ist im Vergleich zum natürlichen Gelände um ca. 1 m im Straßenbereich und ca. 1,40 m im Gartenbereich höhergesetzt. Grundsätzlich erlaubt der Bebauungsplan, mit 1 W bezeichnet, eine eingeschossige Bauweise. Es entsteht ein zweites Vollgeschoss. Diese Überschreitung ist im Vergleich zu bestehenden, bereits genehmigten Gebäuden im Umfeld vertretbar. Die erforderlichen Abstandsflächen lassen sich auf dem Baugrundstück abbilden.

2. Darf eine geringere Dachneigung 15° - 25° umgesetzt werden?

3. Darf eine Dachform Walmdach (bevorzugt) umgesetzt werden?

4. Darf eine Dachform Zeltdach umgesetzt werden?

Anmerkung: (bisher Satteldach, 38°, Vorgabe BP: Dachform: keine Vorgabe, E + 1 = Erdgeschoss + 1 Obergeschoss als Vollgeschoss = DN 20 - 30°)

Begründung: Die Dachneigung und die Dachform orientieren sich an den Nachbargebäuden. Die flachere Dachneigung und die Anpassung der Dachform führt dazu, dass die

Gesamthöhenentwicklung der geplanten Baumaßnahme nur unwesentlich über der Bestandshöhe des momentanen Gebäudes liegt und für die Nachbarbebauung keine Störung hervorruft.

5. Darf ein Anbau am Obergeschoss umgesetzt werden?

Begründung: Der Anbau wird sich auf der vorhandenen Terrasse befinden. Dabei werden keine Grünflächen bebaut. Ebenfalls werden weiterhin die bereits vorhandenen Grenzabstände eingehalten.

6. Darf ein Balkon umgesetzt werden?

Begründung: Der Balkon wird nach Norden ausgerichtet und schließt am Anbau ab. Das bedeutet, dass der Balkon nur maximal bis zur Außenwand des Anbaus sein wird. Hierbei werden weiterhin die bereits vorhandenen Grenzabstände eingehalten.

Alle Nachbarn haben die Bauvoranfrage unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den vorgebrachten Planungen zu, auch soweit sie dem Bebauungsplan „Auracher Berg 2, Meisterweg“ widersprechen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

2.5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Zaunes auf Fl.-Nr. 313/16, Gem. Weisendorf, Schlesierstr. 6, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Bereits in der Sitzung am 16.07.18 war ein Antrag auf Errichtung eines Zaunes behandelt worden. Dieser wurde damals abgelehnt. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass ein Ortstermin stattfinden sollte, um Alternativlösungen finden zu können. Die Antragsteller haben den damaligen Antrag vom 08.06.18 daraufhin zurück genommen und gleichzeitig einen neuen Antrag auf Errichtung eines Zaunes gemäß dem zu erwartenden Kompromiss aufgrund des Ortstermines gestellt.

Der Ortstermin wird auf 14.08.18, 18.30 Uhr, Treffpunkt: Schlesierstr. 6 festgesetzt. Anschließend findet die öffentliche Sitzung des Bauausschusses im Sitzungssaal des Rathauses, Beginn: 19.00 Uhr, statt.

Beschluss

Der Bau – und Umweltausschuss stimmt der Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/16 Gem. Weisendorf unter folgenden Bedingungen zu: Der Zaun ist 0,5m von der Straße zurück zu versetzen.

Hierfür werden die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Langweihergraben“ erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6	Errichtung eines Zauns auf Fl.-Nr. 227/292 Gem. Weisendorf, Geisgrün 30, 91085 Weisendorf
------------	--

Sachverhalt

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/292 Gem. Weisendorf an der seitlichen Grundstücksgrenze und zu den Gräben hin einen 1 m hohen Stahlgitterzaun errichten, da sie einen Hund halten und das Grundstück sauber zu den Nachbargrundstücken abgrenzen wollen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Neubaugebiet Gerbersleithe Ost“. Unter „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2. Einfriedungen“ ist bestimmt: *Bei den Grundstücken, deren Gärten an den Graben anschließen, ist es möglich an der seitlichen Grundstücksgrenze und zu den Gräben hin einen Zaun in Form eines leichten Maschengitter (max. Höhe 80 cm) zu errichten. ... Darüberhinaus sind im gesamten Bebauungsgebiet Einfriedungen mit Maschengitterzäunen in einer maximalen Höhe von 0,80 m erlaubt.* Unter „Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Grünordnung Nr. 2.1 Einfriedungen“ wurde folgende Festsetzung getroffen: *Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken, zu*

Wegen und zu Straßenräumen sind geschnittene Hecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der geplante Zaun erfüllt diese Vorgaben nicht. Deshalb wurde eine isolierte Befreiung beantragt. Die Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zur Errichtung der beantragten Einfriedung Befreiungen von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.7	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Metallzaunes auf Fl.-Nr. 406/60 Gem. Weisendorf, Am Hochstock 12, 91085 Weisendorf
------------	---

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 406/60 Gem. Weisendorf, Am Hochstock 12, 91085 Weisendorf soll zur Straße hin ein Metallzaun mit Doppelstabmatten, Farbe: anthrazit, Höhe 1,03 m errichtet werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Mitteldorfer Weg, Erweiterung“. Dieser legt für Einfriedungen fest: *Für Einfriedungen wird als Material Holz in vorwiegend senkrechter Ausführung vorgeschrieben.* Es wird deshalb ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt. Begründet wird der Antrag wie folgt: „Holz ist nicht mehr zeitgemäß und unterliegt witterungsbedingtem Verschleiß“. Die Nachbarn haben, außer der Eigentümerin der Fl.-Nr. 406/61, die sich zur Zeit im Krankenhaus befindet, den Antrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

von 25.496,46 € vergeben.

2.8 Errichtung eines Beobachtungsstegs über Weiherfläche, Flur-Nr. 200 Gemarkung Kairindach, Kirchweiher, Nähe Am Kirchweiher

Antrag wurde zurückgezogen

3. Sanierung und Umbau Hauptstraße 7 in Weisendorf; Vergabe von Arbeiten

3.1 Sanierung und Umbau Hauptstraße 7; Vergabe des Gewerkes Fenster/Türen/Rollläden

Sachverhalt

Das Gewerk Fenster/Türen/Rollläden wurde ausgeschrieben. Es handelt sich um eine freihändige Vergabe.

Es wurden insgesamt 18 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Bis zur Angebotsabgabefrist 26.07.2018 gingen zwei Angebote ein. Das Topos team, Nürnberg hat die Angebote in technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Sicht geprüft und ausgewertet.

Ein Angebot musste gem. § 13 Abs. 1 Abs. 5 VOB/A, § 16 Abs. 1 Ziff. 2 VOB/A von der Wertung ausgeschlossen werden. Das verbleibende Angebot liegt 12.356,46 € über der Kostenberechnung.

Beschluss

Entsprechend des Vergabevorschlages der Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH vom 06.08.2018 wird der Auftrag für das Gewerk Fenster/Türen/Rollläden vorbehaltlich der rechtlichen Würdigung an die Schreinerei Lämmermann GmbH, Türen-Fenster-Innenausbau, Großviehberg 24 in 91217 Hersbruck zum Bruttoangebotspreis in Höhe

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 2

Anwesend: 9

3.2 Sanierung und Umbau Hauptstraße 7; Vergabe des Gewerkes Malerarbeiten

Sachverhalt

Das Gewerk Malerarbeiten wurde ausgeschrieben. Es handelt sich um eine freihändige Vergabe.

Es wurden insgesamt 17 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Bis zur Angebotsabgabefrist 26.07.2018 ging ein Angebot ein. Dieses Angebot hat das Topos team, Nürnberg ebenfalls in technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Sicht geprüft und ausgewertet. Das vorliegende Angebot liegt ca. 10.700 € unter der Kostenberechnung.

Beschluss

Entsprechend des Vergabevorschlages der Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH vom 01.08.2018 wird der Auftrag für das Gewerk Malerarbeiten vorbehaltlich der rechtlichen Würdigung an die Firma Malerwerkstätte Daniel Rost GmbH, Gutenstettner Straße 2 in 91456 Diespeck zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 26.435,49 € vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:35 Uhr

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die im Anschluss an die öffentliche Sitzung von Bürgerinnen und Bürgern gestellten Anfragen an den ersten Bürgermeister und

an die Gemeinderatsmitglieder werden
beantwortet.

Heinrich Süß
Erster
Bürgermeister

Andrea Kiesel
Schriftführung