



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.12.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 3.1 Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Betriebs- und Wohngebäude, Flur-Nr. 266/4 Gemarkung Weisendorf, Gewerbegebiet Ost 42
 - 3.2 Nutzungsänderung einer bestehenden Bäckerei zu ein- und drei-Zimmer-Apartments, Fl.-Nr. 80 Gem. Weisendorf, Hauptstr. 28, 91085 Weisendorf
 - 3.3 Antrag auf isolierte Befreiung über Neubau einer Doppelgarage, Flur-Nr. 1028/12 Gemarkung Weisendorf, Reuth, Zur Alten Burg 22
4. Bebauungsplan "Ackerlänge V" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge I Münchaurach" der Gemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde

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 19.11.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.11.2018 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren

Sachverhalt

Die nachfolgenden Bauvorhaben wurden gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Flur-Nr. 373/7 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 17, Ortsteil Buch

Beschluss

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Betriebs- und Wohngebäude, Flur-Nr. 266/4 Gemarkung Weisendorf, Gewerbegebiet Ost 42

Sachverhalt

Die Bauherren möchten das bestehende Betriebs- und Wohngebäude erweitern. In dem Anbau sollen zusätzliche Wohnräume entstehen. Zu dem Bauvorhaben werden mit Schreiben vom 21.11.2018 Erläuterungen abgegeben sowie eine Befreiung beantragt. Dieses Schreiben liegt allen Bauausschussmitgliedern vor.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen auf den Betriebsgrundstücken nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber oder z.B. Betriebsleiter untergebracht werden. Die Wohnfläche darf maximal 160 qm betragen.

Mit dem Bauantrag soll die bisher vorhandene Wohnfläche von 115,61 qm um 101,86 qm erweitert werden, so dass die im Bebauungsplan festgelegte Wohnfläche dann um 57,48 qm überschritten wird. 1 Grundstücksnachbar hat die Pläne nicht unterschrieben.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für die Überschreitung der Wohnfläche für den Betriebsinhaber/Betriebsleiter wird der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Dazu wird wiederum einer

Ausnahme zur Wohnnutzung im Gewerbegebiet zugestimmt. Im Verhältnis zur Betriebsfläche ist die Wohnfläche weiterhin untergeordnet.

Bereits für den Bauantrag über Neubau eines Betriebsgebäudes mit gewerblicher Nutzung und einer Wohnung für den Betriebsinhaber wurde für die Farbe der Dacheindeckung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Der Anbau soll in der bestehenden Dachfarbe ausgeführt werden. Die Befreiung wird bestätigt (anstelle naturroter Dachsteine Farbe anthrazit).

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 2

Anwesend: 9

3.2 Nutzungsänderung einer bestehenden Bäckerei zu ein- und drei-Zimmer-Apartments, Fl.-Nr. 80 Gem. Weisendorf, Hauptstr. 28, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 80 Gemarkung Weisendorf, Hauptstr. 28, 91085 Weisendorf soll die bestehende Bäckerei in ein- und drei-Zimmer-Apartments umgebaut werden. Insgesamt soll ein Büro sowie 11 Wohnungen entstehen. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, ein Bebauungsplan existiert nicht, es liegt im Sanierungsgebiet.

Aufgrund der geplanten Nutzung müssen 15 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf dem Baugrundstück sind 13 Stellplätze vorgesehen, wobei die Fahrgassenbreite nicht dem § 4 GaStellV entspricht. Die vorgeschlagene Anmietung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 106 Gem. Weisendorf entspricht nicht einer rechtlichen Sicherung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO. Die Antragsteller streben deshalb einen Ablösevertrag bzw. eine Befreiung von der Stellplatzpflicht hinsichtlich der fehlenden zwei Stellplätze an.

Ebenso kann die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht erfüllt werden. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung von der BayBO wurde gestellt.

Ferner wurde ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt, da diese nicht eingehalten werden können, was bereits beim bestehenden Gebäude, das an den Abmessungen belassen werden soll, der Fall war.

Laut Stellungnahme des Sanierungsplaners „sind die vorliegenden Pläne nicht geeignet, bestehende Mängel zu beseitigen und die städtebauliche Situation zu verbessern. Es fehlt der Nachweis, dass der erforderliche Stellplatzbedarf gedeckt und ein ausreichendes Freiflächenangebot geschaffen werden kann. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) und die angestrebte Wohnungsdichte widerspricht das Vorhaben nach unserer Auffassung der Eigenart der näheren Umgebung.“

Beschluss

Zur beantragten Nutzungsänderung einschließlich der Abweichung von den Abstandsflächen und der Errichtung eines Spielplatzes wird das Einvernehmen aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

3.3 Antrag auf isolierte Befreiung über Neubau einer Doppelgarage, Flur-Nr. 1028/12 Gemarkung Weisendorf, Reuth, Zur Alten Burg 22

Sachverhalt

Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit Flachdach und Dachbegrünung errichtet werden. Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO.

Für den zusätzlichen Garagenstandort im Grundstück, außerhalb der festgelegten Baugrenzen muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Alle Nachbarn haben den Antrag unterschrieben.

Aufgrund der vorgegebenen Garagenstandorte enthält der Bebauungsplan keine textlichen Regelungen über eine Mindestlänge des Stauraums. Nach § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Der Mindeststauraum von 3 m wird eingehalten.

Beschluss

Für die Doppelgarage wird für die Lage außerhalb der Baugrenzen und als weiterer Garagenstandort eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

4. Bebauungsplan "Ackerlänge V" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge I Münchaurach" der Gemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 08.11.2018 beteiligt das Büro für Städtebau und Bauleitplanung für die Gemeinde Aurachtal den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung. Die Planunterlagen können im Internet der VG Aurachtal (www.aurachtal.de) unter dem Suchbegriff „Bauleitplanung“ eingesehen werden. Die Planung sieht die Ausweisung für 11 Wohnbaugrundstücke vor.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die vorgenannte Planung der Gemeinde Aurachtal.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:30 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