MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 18.03.2019
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:38 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Aufstockung eines Einfamilienhauses, Einbau einer zweiten Wohnung und Neubau von 2 Carports und einem Kfz-Stellplatz, Flur-Nr. 60/2 Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32

2.2 Anbau zur Erweiterung Wohnbereich auf Fl.-Nr. 413/67 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 13, 91085 Weisendorf

2.3 Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Dachgaube mit Balkon auf Fl.-Nr. 413/72 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 3, 91085 Weisendorf

2.4 Nutzungsänderung eines Drogeriemarktes zu Gewerberäumen zur Veredelung von Butter, Kräutern und Gewürzen auf Fl.-Nr. 167 Gem. Weisendorf, Hauptstr. 13, 91085 Weisendorf

2.5 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr.

2.6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße

2.7 Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau eines Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung incl. Aufbringen von Dachgauben auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 33

2.8 Formlose Voranfrage für die Bebauung des nördlichen Teils des Grundstücks Fl.-Nr. 15 Gem. Oberlindach mit einem Einfamilienhaus

2.9 Errichtung eines Holz-Carports als Doppelcarport mit Flachdacheindeckung (Größe 6 x 5,5 m) + Anbau eines Schuppens (Größe 2 x 2 m) für Mülltonnen auf Fl.-Nr. 227/113 Gem. Weisendorf, Schleifweg 15

3. Bebauungsplan "Etzelskirchen - Lehmgrube II" der Stadt Höchstadt a.d.Aisch; frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

4. 7. Änderung des Bebauungsplans "St. Georg-Straße/Kleine Linde", Kerschensteiner Straße, 2. Abschnitt der Stadt Höchstadt a.d.Aisch; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zweiter Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein 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 versand.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.02.2019 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Aufstockung eines Einfamilienhauses, Einbau einer zweiten Wohnung und Neubau von 2 Carports und einem Kfz-Stellplatz, Flur-Nr. 60/2 Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32

Sachverhalt
Das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/2 Gem. Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32, 91085 Weisendorf soll aufgestockt werden. Im Obergeschoss soll eine grundrissgleiche Wohnung wie im Erdgeschoß mit 2 Balkonen entstehen. Das Dachgeschoss wird ohne Kniestock ausgeführt, die Dachneigung soll 30° betragen. Der First des Gebäudes liegt dann 1,315 m höher als bisher. Es werden zusätzlich zwei Carports und ein Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden für das Bauvorhaben übernommen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die Nachbarin hat den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.2 Anbau zur Erweiterung Wohnbereich auf Fl.-Nr. 413/67 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 13, 91085 Weisendorf

Sachverhalt
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 413/67 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 13, 91085 Weisendorf soll ein Anbau mit 26,5 m² im Süden an das bestehende Gebäude entstehen. Der Anbau soll ein Pultdach mit 7 ° Dachneigung erhalten, Dacheindeckung Kunststofffolie dunkelgrau. Das Kellergeschoß bildet ein weiteres Vollgeschoß.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Mitteldorfer Weg“. Dieser legt u.a. fest: *1 Vollgeschoß; Dachform: Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von 32 +/- 4°bei zweigeschossiger Bauweise, bei eingeschossiger Bauweise 38 +/- 4°…. Die Dächer sind mit roten Dachziegeln oder*

Fleckton einzudecken. …Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten bis 20 qm (Einzelgarage) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10 °) und Flachdächer zulässig. Da der Anbau diese Vorgaben nicht einhält wurden entsprechende Befreiungen beantragt. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.3	**Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Dachgaube mit Balkon auf Fl.-Nr. 413/72 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 3, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt
Das Dachgeschoß des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 413/72 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 3, 91085 Weisendorf soll ausgebaut werden. Hierfür ist die Errichtung einer Satteldachgaube, Dachneigung 30°, Breite 5,70 m, Stichhöhe ca. 2,60 m geplant. Hierdurch entsteht ein weiteres Vollgeschoß. Das gesamte Dach soll mit schwarz lasierten Tonziegeln neu eingedeckt werden. An die Gaube soll ein Balkon angebaut werden, ebenso soll der darunterliegende Balkon in gleicher Breite erweitert werden und eine Zugangstreppe erhalten. Die Balkonverkleidung ist in Metall geplant. Es werden 2 weitere Stellplätze errichtet.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Mitteldorfer Weg“. Dieser sieht nur ein Vollgeschoß vor und setzt fest: *„Dachgauben bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,20 m in der Ansicht sind zulässig“.* Diese Festsetzungen werden nicht eingehalten. Auch die Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf wird hinsichtlich Gaubenbreite, Dachneigung und Stichhöhe nicht eingehalten. Es wurden deshalb Anträge auf Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen gestellt.

Außerdem schreibt der Bebauungsplan vor: *„Die Dächer sind mit roten Dachziegeln oder Fleckton einzudecken“.* Die geplante Dacheindeckung entspricht nicht diesen Vorgaben. Es wurde deshalb ein weiterer Antrag auf Befreiung gestellt.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.4	**Nutzungsänderung eines Drogeriemarktes zu Gewerberäumen zur Veredelung von Butter, Kräutern und Gewürzen auf Fl.-Nr. 167 Gem. Weisendorf, Hauptstr. 13, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt
Der ehemalige Drogeriemarkt auf Fl.-Nr. 167 Gem. Weisendorf, Hauptstr. 13 soll in Gewerberäume zur Veredelung von Butter, Kräutern und Gewürzen umgenutzt werden. Es sollen 3 Teilzeitkräfte beschäftigt werden. Die Anlieferung der Butter soll einmal wöchentlich mit einem Kleintransporter, in Ausnahmefällen mit 7,5 t LKW erfolgen, die Auslieferung der veredelten Butter 1 – 2 mal wöchentlich ebenfalls mit einem Kleintransporter, ausnahmsweise mit 7,5 t LKW. Die Be- und entladung erfolgt auf den beiden Stellplätzen vor der Schiebetür des Gebäudes in der Seitenstraße. Die Maschinenlautstärke beträgt durchgängig 45 db (Kühlaggregate), max. 75 db während der Produktion (ausschließlich tagsüber, Maschinennutzung punktuell, Angaben bezogen auf die Lautstärke neben den Maschinen). Es soll keine nennenswerten Geruchsemissionen geben. Von den vorhandenen fünf Stellplätzen sind vier dem

ehemaligen Drogeriemarkt zugeordnet gewesen und stehen nun zur Verfügung, so dass die Stellplatzpflicht erfüllt wird.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.5 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr.

Sachverhalt
Die Grundstücke Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 33 sollen geteilt und umgeplant werden. Im südöstlichen Bereich soll ein Einfamilienhaus mit Garage entstehen. Es soll ein Satteldach erhalten und mit einem Kniestock von 1,4 m und einer Dachneigung von 35° ausgeführt werden. Firstoberkante: 8,37 m. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird eingehalten. Die Zufahrt soll über eine Privatstraße erfolgen.

Das geplante Einfamilienhaus liegt außerhalb der Baugrenze (Befreiung beantragt). Für die Abweichung von der vorgeschriebenen Dachneigung wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Dacheindeckung soll mit Betondachsteinen anstatt engobierten Dachziegeln erfolgen (Antrag auf Abweichung gestellt). Im Grundstück Fl.-Nr. 304/6 verläuft ein Mischwasserkanal DN 500 des Marktes Weisendorf, der auch im Bebauungsplan eingezeichnet ist. Dieser darf nicht überbaut werden, außerdem ist für evtl. Reparaturarbeiten ein Schutzstreifen von 4 m freizuhalten. Die Planung des Einfamilienhauses kollidiert mit dem Mischwasserkanal.

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden.

Die Erschließung müsste vertraglich geregelt werden.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die vorstehenden Maßnahmen gestellt.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Errichtung des Einfamilienhauses mit Garage aufgrund des bestehenden Leitungsrechts im Grundstück Fl.-Nr. 304/6 Gem. Weisendorf nicht in Aussicht.

Zur Kenntnis genommen

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße

Sachverhalt
Die Grundstücke Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 33 sollten geteilt und umgeplant werden. Im südlichen Bereich sollen 4 Doppelhaushälften (1 Whg pro Doppelhaushälfte) errichtet werden. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 328 und 351 m². Die Doppelhäuser sollen ein Satteldach mit 40° Dachneigung und Dachgauben entsprechend der Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf erhalten. Es würde ein drittes Vollgeschoß entstehen. Die Firstoberkante wird 10,4 m über dem vorhandenen Gelände sein. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO soll eingehalten werden. Die Zufahrt wird bei 3 Doppelhaushälften über eine Privatstraße erfolgen. Im Grundstück Fl.-Nr. 304/6 Gem. Weisendorf befindet sich ein Mischwasserkanal DN 500. Dieser sowie ein Schutzstreifen von 4 m muss von Bebauung freigehalten werden.

Durch die geplanten Doppelhaushälften wird die Baugrenze des Bebauungsplans „Wiesenweg“ auf den Grundstücken überschritten (Antrag auf Befreiung wurde gestellt). Die geforderte Grundstücksgröße

von 600 m² wird nicht eingehalten (Antrag auf Befreiung wurde gestellt). Der Festsetzung „nur Einzelhäuser“ wird nicht entsprochen (Antrag auf Befreiung wurde gestellt). Die Vollgeschosszahl II wird überschritten (Antrag auf Befreiung wurde gestellt). Die Dachneigung 18-25 ° wird nicht eingehalten (Antrag auf Befreiung wurde gestellt). Die Dacheindeckung soll mit Betondachsteinen erfolgen anstatt engobierten Dachziegeln (Antrag auf Befreiung gestellt).

Die nördliche Garage sowie die östliche Doppelhaushälfte befinden sich im Bereich des Schutzstreifens für den Mischwasserkanal. Sie müssen so situiert bzw. umgeplant werden, dass sie mit dem Mischwasserkanal einschl. Schutzstreifen nicht in Konflikt treten.

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden.

Die Erschließung müsste vertraglich geregelt werden.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die vorstehenden Maßnahmen gestellt.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 4 Doppelhaushälften einschließlich der beantragten Befreiungen in Aussicht. Bedingung: Die nördliche Garage sowie die östlichen Doppelhaushälfte müssen so situiert bzw. umgeplant werden, dass sie mit dem Schutzstreifen des Mischwasserkanals nicht in Konflikt geraten. Die Erschließung muss vertraglich geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.7 Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau eines Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung incl. Aufbringen von Dachgauben auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 33

Sachverhalt

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 33 sollen geteilt und umgeplant werden. Im bestehenden Wohnhaus soll im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung entstehen. Hierfür sollen Dachgauben und ein Balkon errichtet werden. Es entsteht ein drittes Vollgeschoß. Es sind 6 Stellplätze und ein Kinderspielplatz geplant.

Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans „Wiesenweg“. Das bestehende Wohnhaus hat entgegen dem Bebauungsplan (18-25°) eine Dachneigung von 35° (Befreiung wurde beantragt), die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, der Bebauungsplan sieht engobierte Dachziegel vor (Befreiung beantragt). Die Dachgauben sollen der Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf entsprechen. Für das 3. Vollgeschoß wurde ein Befreiungsantrag gestellt. Eine barrierefreie Wohnung kann in dem Bestandsgebäude wegen der bestehenden Höhenlage nicht errichtet werden (Befreiung wurde beantragt).

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die vorstehende Maßnahme gestellt.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung einschließlich der beantragten Befreiungen in Aussicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.8 Formlose Voranfrage für die Bebauung des nördlichen Teils des Grundstücks Fl.-Nr. 15 Gem. Oberlindach mit einem Einfamilienhaus

Sachverhalt
Im nördlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 15 Gem. Oberlindach, Zur Hohen Wart 8,

91085 Weisendorf soll ein Einfamilienhaus mit Garage entstehen. Bevor ein förmlicher Bauantrag eingereicht wird, wird die Marktgemeinde Weisendorf gebeten zu antworten, ob das Bauvorhaben mit folgenden Abweichungen erfolgreich realisiert werden kann:

1. *Zwei Vollgeschosse, EG; OG, II*
2. *Walmdach, ca. 25 ° (*Anmerkung der Vw: tatsächlich ist ein Zeltdach geplant)
3. *Garage mit Flachdach*

Das Grundstück Fl.-Nr. 15 Gem. Oberlindach liegt im Bereich des Bebauungsplans „Oberlindach“ vom 6.9.71. In der zugehörigen Satzung ist bestimmt, dass Wohngebäude 1- und 2-geschossig zulässig sind. Über Dachform und Dachneigung sowie über die Dachform der Garagen werden in der Satzung keine Aussagen getroffen. Demnach muss sich das Bauvorhaben in diesen Punkten in die Umgebung einfügen. In der Umgebung wurde bisher kein Zeltdach errichtet.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf stellt sein Einvernehmen zu den aufgeführten Abweichungen von der Umgebungsbebauung in Aussicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.9	**Errichtung eines Holz-Carports als Doppelcarport mit Flachdacheindeckung (Größe 6 x 5,5 m) + Anbau eines Schuppens (Größe 2 x 2 m) für Mülltonnen auf Fl.-Nr. 227/113 Gem. Weisendorf, Schleifweg 15**

Sachverhalt
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/113 Gem. Weisendorf soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Doppelcarport (Holz-Carport, grau gestrichen) mit Flachdacheindeckung (Acryl-Profilplatten), Außenmaße 5,88 x 7,10 m, angebaut an das bestehende Carport auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 227/112, entstehen. Höhe und Maße sollen diesem entsprechen um ein einheitliches Bild zu gewährleisten. Im südwestlichen Bereich des Carports soll ein Abstellplatz für die Mülltonnen integriert sein, der Bereich daneben dient als Durchgang.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Neubaugebiet Gerbersleithe West, 2. Änderung“. Durch das geplante Bauvorhaben wird die Baugrenze überschritten. Das Dach ist leicht nach Süden geneigt und erhält eine Dachrinne. Die vorgesehenen Pflanzungen müssen im Bereich des Carports entfallen. Es wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung von entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Fünf Nachbarn haben den Antrag unterschrieben, die übrigen zwei wurden vom Antragsteller telefonisch informiert und haben mündlich ihr Einverständnis erteilt. Sie erhalten im Falle der Genehmigung des Antrags je eine Ausfertigung des Bescheides.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Doppelcarports zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

3.	**Bebauungsplan "Etzelskirchen - Lehmgrube II" der Stadt Höchstadt a.d.Aisch; frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt
Die Stadt Höchstadt a.d.Aisch führt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lehmgrube II“ durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Höchstadt a.d.Aisch unter https://www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung/ eingesehen werden.

Beschluss
Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Höchstadt a.d.Aisch.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4. 7. Änderung des Bebauungsplans "St. Georg-Straße/Kleine Linde", Kerschensteiner Straße, 2. Abschnitt der Stadt Höchstadt a.d.Aisch; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt
Die Stadt Höchstadt a.d.Aisch führt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB des Bebauungsplans „St. Georg-Straße/Kleine Linde“, Kerschensteiner Straße, 2. Abschnitt durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Höchstadt a.d.Aisch unter https://www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung/ eingesehen werden.

Beschluss
Da keine öffentlichen Belange des Markte Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Höchstadt a.d.Aisch.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:38 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.

Karl-Heinz Hertlein	Andrea Kiesel
Zweiter Bürgermeister	Schriftführung