



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 13.05.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

- Mitteldorfer Weg
- 2.7 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebenraum und Stellplatz, Flur-Nr. 294/2 Gemarkung Weisendorf, Schlegelsbergstr. 7
 - 2.8 Bau einer Terrassenüberdachung auf Fl.-Nr. 227/193 Gem. Weisendorf, Am Holzacker 2, 91085 Weisendorf
 3. Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gesamtgemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße
 - 2.2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße
 - 2.3 Aufstockung einer bestehenden Maschinenhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 31 Gem. Oberlindach, Ringstr. 9, 91085 Weisendorf
 - 2.4 Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Wohnung und Errichtung einer Dachgaube mit Balkon auf Fl.-Nr. 413/72 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 3, 91085 Weisendorf
 - 2.5 Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen, Flur-Nr. 42/5 Gemarkung Weisendorf, Mönchweg 12a
 - 2.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Flur-Nr. 425/5 Gemarkung Weisendorf,

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 15.04.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.04.2019 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße

Sachverhalt

In der Sitzung vom 18.03.2019 war zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nrn. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf,

Vorstadtstraße das gemeindlichen Einvernehmen nicht erteilt worden, da nach der damaligen Planung der Mischwasserkanal DN 500 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/6 überbaut worden wäre. Inzwischen wurde eine neue Planung vorgelegt, bei der das Wohnhaus verkleinert und im Bereich des Mischwasserkanals anstatt einer Garage ein Stellplatz errichtet werden soll. Die Zufahrt soll über eine Privatstraße erfolgen. Das Gebäude soll einen Kniestock von 1,40 m erhalten, die Firstoberkante soll sich 8,37 m über dem vorhandenen Gelände befinden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Wiesenweg“. Es wurde angefragt, ob Befreiungen von folgenden Punkten Zustimmung erhalten:

Errichtung des Einfamilienhauses und der Garage außerhalb der Baugrenze
Dachneigung 35° anstatt 18°-25°
Dacheindeckung mit
Betondachsteinen anstatt engobierten Dachziegeln

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden.

Die Erschließung müsste vertraglich geregelt werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stellt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Wiesenweg“ in Aussicht. Bedingung: Die Erschließung muss vertraglich geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

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

Sachverhalt

In der Sitzung vom 18.03.2019 war das

gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 4 Doppelhaushälften einschließlich der beantragten Befreiungen unter der Bedingung, dass die nördliche Garage so umgeplant wird, dass sie den gemeindlichen Mischwasserkanal bzw. den Schutzstreifen nicht überbaut, erteilt worden. Laut der nun vorgelegter Planung liegt diese Garage außerhalb des Schutzstreifens. Pro Doppelhaushälfte soll eine Wohnung entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 328 und 351 m². Die Doppelhäuser sollen Satteldächer 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 ist bei 3 Doppelhaushälften über eine Privatstraße geplant.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Wiesenweg“. Es war angefragt worden, ob Befreiungen von folgenden Punkten Zustimmung erhalten:

Überschreitung der Baugrenze
geforderte Grundstücksgröße von 600 m² wird unterschritten
„nur Einzelhäuser zulässig“
Geschosszahl II
Dachneigung 18° - 25°
Dacheindeckung mit
Betondachsteinen anstatt engobierten
Dachziegeln

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden.

Die Erschließung müsste vertraglich geregelt werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stellt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Wiesenweg“ in Aussicht. Bedingung: Die Erschließung muss vertraglich geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3 Aufstockung einer bestehenden Maschinenhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 31 Gem. Oberlindach, Ringstr. 9, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die auf der Ostseite des Grundstücks Fl.-Nr. 31 Gem. Oberlindach, Ringstr. 9, 91085 Weisendorf errichtete Maschinenhalle soll um 0,40 m aufgestockt werden. Die Wandhöhe zur Straße hin wird danach 3,40 m betragen, die Wandhöhe zur Hofseite 4 m. Das Pultdach wird mit rotem Z-Profilblech eingedeckt. Die Abstandsfläche an der Straßenseite kann nicht eingehalten werden, sie überschreitet die Mitte der Verkehrsfläche um ca. 0,4 – 0,6 m. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Die Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Aufstockung der bestehenden Maschinenhalle einschließlich der Erteilung einer Befreiung von den Abstandsflächen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

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

Sachverhalt

Am 18.03.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss sein Einvernehmen einschließlich beantragter Abweichungen zum Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Wohnung und Errichtung einer Dachgaube mit Balkon auf dem Grundstück Fl.-Nr. 413/72 Gem. Weisendorf, Mitteldorfer Weg 3 erteilt. Inzwischen wurde dem Landratsamt eine neue Berechnung der Geschoßflächenzahl vorgelegt. Diese beträgt

0,68, im Bebauungsplan ist sie jedoch auf 0,5 festgesetzt. Die Antragsteller wurden vom Landratsamt aufgefordert, deshalb einen Antrag auf Abweichung zu stellen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Erteilung einer Abweichung von der GFZ.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5 **Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen, Flur-Nr. 42/5 Gemarkung Weisendorf, Mönchweg 12a**

Sachverhalt

Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauung richtet sich nach Art. 34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 18.02.2019 zu dem ursprünglichen Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Dazu wurde eine Tekturplanung eingereicht. Anstelle des ausgebauten Penthauses mit Flachdach wird nun ein Satteldach mit 30° Dachneigung geplant. Das Dachgeschoss bleibt unausgebaut und stellt kein baurechtliches Vollgeschoss dar.

Mit Schreiben vom 26.04.2019 erläutert der Planfertiger die vorgenommenen Planänderungen zu dem Bauantrag. Wegen der beiden bemängelten gefangenen Stellplätze führt er folgendes aus: Die jeweils zwei hinter einander liegenden Stellplätze wurden jeweils einer Wohnung zugeteilt, was aus Sicht des Planers zulässig ist. In der

Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf kann er nichts Widersprüchliches entnehmen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen kann zu dem Bauantrag nicht erteilt werden. Auf das Stellplatzproblem wird erneut hingewiesen. Die im Grundrissplan „Außenanlagen“ eingezeichneten Stellplätze können von der Anordnung nicht alle anerkannt werden. Nach Art. 47 Abs. 1 BayBO sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Einer Abweichung zur nötigen Anzahl der Stellplätze wird vom Markt Weisendorf nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6 **Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Flur-Nr. 425/5 Gemarkung Weisendorf, Mitteldorfer Weg**

Sachverhalt

Zur Bebauung des Grundstückes hatte sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2019 zum eingereichten Antrag auf Vorbescheid beschäftigt. Die gemeindliche Zustimmung einschließlich der Erteilung der beantragten Abweichungen wurde erteilt.

Zu dem Bauvorhaben wurde nun am 23.04.2019 ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Aktuell ist keine Garage vorgesehen. Im Nord-Westen werden zwei offene Stellplätze angelegt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen:

Firstausrichtung (nur betreffend den Nebenfirst), Überschreitung der Baugrenze im Süden für den Balkonanbau (rd. 3 m) und geringe Überschreitung der GRZ.

Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben. Zum Bauantrag werden die nötigen Befreiungen beantragt und begründet.

Nach dem Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse auf II (I+D) festgelegt. Gebaut wird auch zweigeschossig. Durch die Hanglage des Grundstücks entstehen durch Keller und Erdgeschoss zwei Vollgeschosse. Anstelle des Vollgeschosses im Dach, entsteht ein Vollgeschoss im Keller. Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wurde von der Gemeinde hierfür eine Befreiung ausgesprochen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Dazu wird den vorstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Für die Zufahrt zu den Stellplätzen muss der Bordstein abgesenkt werden. Da diese Zufahrten im Bebauungsplan nicht vorgesehen waren, müssen die Bauherren die Umbaukosten übernehmen. Die Umbaumaßnahme muss in Absprache mit der Gemeinde erfolgen.

Aufgrund der erfolgten Grundstücksteilung wird die Hausnr. noch zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.7	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebenraum und Stellplatz, Flur-Nr. 294/2 Gemarkung Weisendorf, Schlegelsbergstr. 7
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt

Zu dem Bauantrag sind für das Wohnhaus von den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Befreiungen zu erteilen:

Drehung der Firstausrichtung, minimale Überschreitung der Baugrenze im Westen für den erdgeschossigen Anbau (rd. 1 m) und Fassadenverkleidung mittels Holzverschalungen und Tafeln mit Anstrich (anstelle Aufbringung eines Verputzes).

Die wesentliche Befreiung ist die Drehung

der Firstrichtung. Diese wird im Bauantrag mit formlosen Schreiben begründet. Dazu führt der Bauherr gegenüber der Verwaltung mündlich aus, dass ggf. zur Schaffung weiteren Wohnraumes in der Zukunft im Osten ein Anbau per Einschiebung erfolgt mit der vorgeschriebenen Firstausrichtung.

Aufgrund des bestehenden alten Geräteschuppens auf der Grundstücksgrenze im Südosten des Grundstückes, kann die beabsichtigte Grenzbebauung im Westen nur unter Vorlage einer Abstandsflächenübernahmeerklärung genehmigt werden. Dazu teilte der Bauherr mit, dass die zu Lasten des Nachbargrundstückes erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung erteilt wird bis der als Grenzbebauung bestehende Schuppen abgerissen wird. Vorab wird von der betroffenen Grundstückseigentümerin eine schriftliche Erklärung für die Zustimmung einer Abstandsflächenübernahme vorgelegt.

Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den vorstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Durch die Firstdrehung sind nach Ansicht des Bau- und Umweltausschusses die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Falls die Zufahrt zu dem geplanten offenen Stellplatz direkt nach Norden in die Schlegelsberger Straße erfolgt, muss eine Gehweg- und Bordsteinabsenkung durchgeführt werden. Die Baumaßnahme muss bei der Gemeinde beantragt werden und die Antragsteller müssen die anfallenden Kosten übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 1
Herr Marktgemeinderat Norbert Maier ist persönlich beteiligt und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

2.8 Bau einer Terrassenüberdachung auf Fl.-Nr. 227/193 Gem. Weisendorf, Am Holzacker 2, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die bestehende Terrasse auf Fl.-Nr. 227/193 Gem. Weisendorf, Am Holzacker 2, 91085 Weisendorf soll eine Überdachung L: 5,41 m, T: 3 m, H: 2,29 – 2,66 m erhalten. Die Tragekonstruktion erfolgt aus Holz, die Pultdacheindeckung aus Glas. Zum Nachbargrundstück wird eine Seitenwand, Höhe 2 m errichtet, auf der westlichen Seite soll eine Brüstung mit max. 0,80 m angebracht werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Gerbersleithe Ost. Unter „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ Ziffer 6.2 ist bestimmt: *Terrassenüberdachungen, Balkone sowie Vorbauten bis zu einer Breite von 5 m, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. Der Abstand zur Nachbargrenze muss mindestens 2 m betragen.* Das Bauvorhaben hält weder die Baugrenze ein noch wird es durch die vorgenannte Ausnahmeregelung gedeckt. Es wurde deshalb ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt.

Die Nachbarn haben den Antrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung der Terrassenüberdachung die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3. Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gesamtgemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 26.04.2019 beteiligt die Arbeitsgemeinschaft Stadt und Land für die Gemeinde Aurachtal den Markt Weisendorf an der Planung. Die Planunterlagen in Form eines Berichts mit zwei Plänen können im Internet der Gemeinde Aurachtal (www.aurachtal.de) unter Suchbegriff „Bekanntmachungen“ eingesehen werden.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept 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

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung