



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 17.09.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren von Bauanträgen
4. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 4.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, TF Flur-Nr. 15 Gemarkung Oberlindach, Nähe Zur Hohen Wart
 - 4.2 Errichtung eines Pultdaches auf einer bestehenden Garage auf Fl.-Nr. 21 Gem. Reinersdorf, Dornegasse
 - 4.3 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße 33
 - 4.4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstraße 33
 - 4.5 Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau eines Dachgeschosses incl. Aufbringen von Dachgauben auf Fl.-Nr. 308/18
 - 4.6 Anbringung verschiedener

- Werbeanlagen, Flur-Nr. 63, Gemarkung Weisendorf, Hauptstr. 4
- 4.7 Antrag auf isolierte Befreiung über teilweise Erhöhung des Holzlattenzaunes auf 1,80 m als Sichtschutz zur Straße/Gehweg, Flur-Nr. 227/186 Gemarkung Weisendorf, Gerbersleite 4a
 5. Bebauungspläne "Neundorf West" und "Neundorf Ost" der Gemeinde Aurachtal; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 6. Sanierung und Umbau Hauptstraße 7 in Weisendorf; Billigung Nachtrag Fliesenarbeiten
 7. Umbau der Straßenbeleuchtungsanlage auf energieeffiziente LED-Technik
 8. Straßenbeleuchtungsanlage Baugebiet "Gerbersleite V"

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 15.07.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.07.2019 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sachverhalt

Folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.07.2019 werden öffentlich bekannt gegeben.

TOP 1 Mehrzweckhalle Fluchttreppe; Billigung der Auftragsvergabe Vermessungstechnisches Aufmass vor Ort und Erstellung verschiedener

Pläne

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Auftragsvergabe für das vermessungstechnische Aufmass vor Ort und die Erstellung verschiedener Pläne für die Mehrzweckhalle –Fluchttreppe- an das Ingenieurbüro für Vermessung Dipl.-Ing. (FH) Roland Brischwein, Im Aschenfeld 5, 96170 Lisberg gemäß dem Angebot vom 25.05.2019 zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 2.975,00 €.

TOP 2 Erschließung Baugebiet "Buch-Im Grund"; Billigung der Auftragsvergabe zur Beseitigung von Schäden am Gebäude eines Grundstücknachbars

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf billigt die Auftragsvergabe an die Firma Johann Gumbrecht Tiefbau GmbH & Co.KG, Kirchstraße 11, 96193 Wachenroth für das Vorhaben BG „Buch-Im Grund“ zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 6.455,75 €.

Zur Kenntnis genommen

3. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren von Bauanträgen

Sachverhalt

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

Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 374/5 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 11, OT Buch

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 374/4 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 9, OT Buch

Beschluss

Zur Kenntnis genommen.

4. Bauanträge und Bauvoranfragen

4.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, TF Flur-Nr. 15 Gemarkung Oberlindach, Nähe Zur Hohen Wart

Sachverhalt

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Zeltdach (toskanischer Baustil) und angebauter Doppelgarage mit Technikraum. Der Bauantrag lag dem Bauausschuss bereits in der Sitzung am 15.07.2019 vor. Dazu wurde einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der weiteren Bearbeitung des Bauantrages hat sich herausgestellt, dass für diesen Bereich von Oberlindach anstelle des einfachen Bebauungsplanes ein qualifizierter Bebauungsplan besteht. Dieser Bebauungsplan stammt noch von der selbständigen Gemeinde Oberlindach und wurde am 30.08.1972 rechtsverbindlich. Da nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Befreiungen erteilt werden müssen, muss zu dem Bauantrag ein neuer Beschluss gefasst werden.

Von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Oberlindach sind folgende Befreiungen zu erteilen: Bebauung außerhalb der Baugrenzen mit Zulassung eines weiteren Wohngebäudes mit Zeltdach (anstelle Sattel- oder Walmdach).

Alle Nachbarn haben die Pläne unterzeichnet.

Das Grundstück ist bereits bebaut und verfügt über einen Wasser- und Kanalanschluss. Durch die weitere Bebauung wird jeweils ein zweiter Anschluss an die Wasserversorgung bzw.

Entwässerungseinrichtung notwendig, solange das Baugrundstück nicht als eigenes Baugrundstück im Grundbuchamt registriert ist. In diesem Falle müsste eine Vereinbarung über die weiteren Anschlüsse an die Wasserversorgung bzw. Entwässerungseinrichtung geschlossen werden.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dazu wird allen notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Mit der baulichen Gestaltung (toskanischer Baustil mit Zeltdach) und einer späteren Grundstücksteilung besteht Einverständnis.

Falls das Baugrundstück nicht als gesondertes Grundstück abgemarkt wird, müssen Vereinbarungen über weitere Anschlüsse an die Wasserversorgung und Entwässerungseinrichtung geschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

4.2 Errichtung eines Pultdaches auf einer bestehenden Garage auf Fl.-Nr. 21 Gem. Reinersdorf, Dorngasse

Sachverhalt

Bei der bestehenden Garage mit vorgelagertem Carport sollte die südliche Dachfläche angehoben werden. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Nun soll stattdessen ein Pultdach auf der Garage errichtet werden. Die Dachneigung soll 5 ° betragen, wie das bestehende Carport. Die Dacheindeckung erfolgt aus pulverbeschichtetem Trapezblech in einem Rotton. Die Mauerwerksergänzungen erfolgen aus Kalksandstein 1,4 mit beidseitigem Zementputz. Es werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Die Nachbarn haben den Antrag sowie eine Abstandsflächenübernahme unterzeichnet.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem beantragten Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.3 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gem. Weisendorf, Vorstadtstraße 33

Sachverhalt

Der Antrag auf Vorbescheid ist bereits in der Sitzung am 13.05.2019 behandelt worden. Das Landratsamt hat angeregt, den Antrag zu präzisieren. Es werden nun folgende Fragen gestellt:

1. Können entgegen dem bestehenden Bebauungsplan (WA II ^ nur Einzelhäuser zulässig) 2 Doppelhäuser (= 4 Doppelhaushälften) errichtet, wobei ein drittes Vollgeschoss (im DG) entsteht, und die Baugrenzen überschritten werden?
2. Können die Doppelhaushälften, 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte, ein Satteldach, Dachneigung 40°, mit Dachgauben erhalten, wobei die Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf eingehalten wird? Garagen bzw. Carports sollen ein Flachdach erhalten.
3. Kann die Firstoberkante 10,40 m über dem vorhandenen Gelände betragen?
4. Können die Mindestgrößen der Grundstücke von 600 m² unterschritten werden?
5. Können die Doppelhaushälften mit nicht engobierten Ziegeln sondern mit Betondachsteinen eingedeckt werden?

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Vorbescheid. Die gestellten Fragen werden positiv beantwortet und das Einvernehmen zu entsprechenden Befreiungen erteilt.

Bedingung: Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Erschließung vertraglich geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 308/18 und 304/6 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstraße 33

Sachverhalt

Der Antrag auf Vorbescheid ist bereits in der Sitzung am 13.05.2019 behandelt worden. Das Landratsamt hat angeregt, den Antrag zu präzisieren. Es werden nun folgende Fragen gestellt:

Werden folgende Befreiungen erteilt?

- Kann die Dachneigung zwischen 35° und 40° betragen
- Verwendung von Betondachsteinen anstelle von engobierten Dachziegeln (bei Haupt- und Nebengebäude)
- Überschreitung der Baugrenzen

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Vorbescheid einschließlich den beantragten Befreiungen. Bedingung: Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Erschließung vertraglich geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.5 Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau eines Dachgeschosses incl. Aufbringen von Dachgauben auf Fl.-Nr. 308/18

Sachverhalt

Der Antrag auf Vorbescheid ist bereits in der Sitzung am 18.03.2019 behandelt worden. Entgegen dem damaligen Antrag soll nun im Dachgeschoß keine eigenständige Wohnung entstehen sondern soll das Dachgeschoß über die bereits bestehende Treppe mit dem Obergeschoß verbunden werden und somit eine Wohneinheit bilden. Es wird angefragt, ob die folgenden Befreiungen erteilt werden:

Errichtung von Dachgauben
Verwendung von Betondachsteinen anstelle von engobierten Dachziegeln

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Vorbescheid einschließlich der Errichtung von Dachgauben und der Verwendung von Betondachsteinen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.6	Anbringung verschiedener Werbeanlagen, Flur-Nr. 63, Gemarkung Weisendorf, Hauptstr. 4
-----	--

Sachverhalt

An der ehemaligen Gaststätte „Zum Goldenen Hirschen“ (neu „Taverna Herkules“) sollen 2 Schildanlagen mit aufgesetzten Buchstaben angebracht werden. Die Schildanlagen werden von LED-Lichtleisten angestrahlt. An der Ecke des Gebäudes wird der vorhandene schmiedeeiserne Ausleger neu beschriftet.

Da das Vorhaben im Sanierungsgebiet Ortsmitte Weisendorf liegt wurde der Bauantrag dem Sanierungsplaner zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 28.08.2019 teilt Herr Rosemann vom Topos team unter anderem folgendes mit: Aus sanierungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Gestaltung der Werbeanlagen insbesondere der Schildanlage und des Auslegers

widersprechen zwar den Vorgaben des Art. 11 der Gestaltungsrichtlinien. Nachdem für das Vorhaben keine Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm beantragt werden, sieht er keine Möglichkeit auf die Gestaltung der Werbeanlagen Einfluss zu nehmen.

Zu dem Bauantrag wurde über den Bauherrn vorab das Bayer Landesamt für Denkmalpflege München beteiligt (Denkmalnähe zur Ev. Pfarrkirche). Von dort wurde über das Landratsamt mit Schreiben vom 24.07.2019 mitgeteilt, dass die geplante Werbeanlage so akzeptiert werden kann.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dazu wird einer sanierungsrechtlichen Erlaubnis zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.7	Antrag auf isolierte Befreiung über teilweise Erhöhung des Holzlattenzaunes auf 1,80 m als Sichtschutz zur Straße/Gehweg, Flur-Nr. 227/186 Gemarkung Weisendorf, Gerbersleite 4a
-----	---

Sachverhalt

An der westlichen Grundstücksgrenze (zum öffentlichen Straßenbereich) soll der vorhandene Lattenzaun in Teilbereichen von bisher 0,8 m auf 1,80 m erhöht werden. Zum nördlichen Nachbargrundstück soll anstelle der vorhandenen Hecke ebenso in einem kleinen Teilbereich von rd. 3 m ein Holzlattenzaun mit 1,80 m Höhe errichtet werden.

Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO. Nach dem Bebauungsplan können Einfriedungen zum Straßenraum hin mit Holzzaun mit stehenden Latten und max. Höhe von 80 cm und max. Lattenbreite 5 cm errichtet werden. Darüber hinaus sind Einfriedungen mit Maschengitterzäunen in einer max. Höhe von 80 cm erlaubt.

Alle Nachbarn haben den Antrag unterschrieben.

Beschluss

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die beantragte Einfriedung mit der Höhe von 1,80 m und Holzgestaltung zum Nachbargrundstück eine Befreiung erteilt. Die Zustimmung zu der hohen Einzäunung erfolgt, da es sich hierbei lediglich um eine abschnittsweise Zaunerhöhung mit jeweils rd. 3 m Länge handelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 4
Anwesend: 9

5. Bebauungspläne "Neundorf West" und "Neundorf Ost" der Gemeinde Aurachtal; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Die Gemeinde Aurachtal führt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Bebauungspläne „Neundorf West“ und „Neundorf Ost“ durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten. Die Gemeinde Aurachtal wendet das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung an. Ziel der Bauleitplanung ist jeweils Baulandentwicklung. Die Unterlagen können im Internet unter www.aurachtal.de eingesehen werden.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

6. Sanierung und Umbau Hauptstraße 7 in Weisendorf; Billigung Nachtrag Fliesenarbeiten

Sachverhalt

Die Treppe im Eingangsbereich vor dem ehemaligen Laden im Anwesen Hauptstraße 7 ist defekt. Es sind insbesondere schadhafte Stufen auszutauschen. Im Laufe der Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass eine Behebung der Schäden mit einfachen Mitteln nicht möglich ist.

Herr Kündinger, Topos team fragte daher ein Nachtragsangebot für die Fliesenarbeiten bei der Firma Ott & Neukam Fliesen GmbH & Co. KG ab und der Auftrag wurde erteilt. Der Vergabevorschlag liegt während der Sitzung zu Einsichtnahme auf.

Die Auftragssumme beträgt lt. Nachtragsangebot 6.217,56 €.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf billigt die Auftragserteilung für den Nachtrag Gewerk Fliesenarbeiten vom 16.07.2019 (Nachtragsangebot vom 10.07.2019) an die Firma Ott & Neukam Fliesen GmbH & Co. KG, Seebacher Straße 1, 90431 Nürnberg mit der Bruttoangebotssumme in Höhe von 6.217,56 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

7. Umbau der Straßenbeleuchtungsanlage auf energieeffiziente LED-Technik

Sachverhalt

Mit diesem Konzept werden die restlichen 158 konventionellen Leuchten auf LED-Technik umgebaut sowie bei allen gestalterischen Leuchten und Langfeldleuchten LED-Leuchtmittel eingebaut.

Es werden bei 41 Brennstellen auf 7 Schröder Teceo 1 mit LED 18 Watt, 13 Schröder Teceo 1 mit LED 26 Watt, 9 Schröder Teceo 1 mit LED 38 Watt und 12 Schröder Teceo mit 51 Watt umgerüstet. Der Markt Weisendorf erhält pro Leuchte einen Nachlass von 15€.

Die restlichen 117 Leuchten werden mit 51 LED-Retrofit 23Watt und 66 2xLED-Tube 21001 Leuchtmittel bestückt.

Iststand (rechnerisch ermittelte Werte) für die 158 Brennstellen:

Jahresarbeit: 46.290 kWh
Stromkosten brutto: 9.257,94 € pro Jahr bei einem Bruttostrompreis von 20 ct/kWh

Stand nach Umbau auf LED (rechnerisch ermittelte Werte):

Jahresarbeit: 16.370 kWh
Stromkosten brutto: 3.273,99 € pro Jahr bei einem Bruttostrompreis von 20 ct/kWh

Bei der Kalkulation wurde eine Reduzierschaltung von 22.00 Uhr bis 05.00 Uhr berücksichtigt.

Die Stromkosteneinsparung liegt somit bei rund 6.000 € brutto im Jahr bzw. bei ca. 65% bei gleichzeitiger Erneuerung der Lampenköpfe.

Die Investitionskosten brutto belaufen sich beim Umbau der 158 Leuchten auf 22.898,90 €.

Beschluss

Der Bau und Umweltausschuss stimmt dem Umbau von 158 Leuchten entsprechend dem Angebot der Bayernwerk AG vom 16.07.2019 zum Bruttopreis von 22.898,90 € zu.

Der Auftrag ist an die Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldplatz 5, 95444 Bayreuth zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

8. Straßenbeleuchtungsanlage Baugebiet "Gerbersleite V"

Sachverhalt

Neubau von 19 Brennstellen und einer Straßenbeleuchtungs-Schalteinheit. Mit Verlegung von ca. 1200m Straßenbeleuchtungskabel im Zuge der Baugebietserschließung.

Beschluss

Der Bau und Umweltausschuss stimmt der Erschließung des Baugebietes „Gerbersleite V“ entsprechend dem Angebot der Bayernwerk AG vom 08.08.2019 zum Bruttopreis von 50.639,83 € zu.

Der Auftrag ist an die Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg zu erteilen.

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