



Änderung des Bebauungsplanes "An der Königsstraße" der Gemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.02.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:27 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des  
Rathauses

---

Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

### TAGESORDNUNG

#### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 2.1 Errichtung eines Einfamilienhauses, Flur-Nr. 380/19 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 27a, OT Buch, 91085 Weisendorf
  - 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Flur-Nr. 373/11 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 16, OT Buch, 91085 Weisendorf
  - 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum, Flur-Nr. Teilfläche 963 Gemarkung Großenseebach, Dannberger Weg 9, OT Neuenbürg, 91085 Weisendorf
3. Antrag auf Vorbescheid über Veränderung und Ausbau eines Dachgeschosses, Flur-Nr. 348/3 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 3, 91085 Weisendorf
4. Bebauungsplan "Ackerlänge IV" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge I Münchaurach" und 1.

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 13.01.2020 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.01.2020 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

### **2. Bauanträge und Bauvoranfragen**

#### **2.1 Errichtung eines Einfamilienhauses, Flur-Nr. 380/19 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 27a, OT Buch, 91085 Weisendorf**

#### **Sachverhalt**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 380/19 soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden und dazu auf der separaten Flur-Nr. 380/28 die nötigen 2 Stellplätze. Die beiden Flurgrundstücke stehen im gleichen

Eigentum. Für die südlich angrenzende private Verkehrsfläche (GFL/Gemeinschaftsfläche) liegt von allen Miteigentümern eine schriftliche Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme vor.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt das Mindestmaß der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser 400 qm. Hiervon ist aufgrund der geringeren Größe des Baugrundstückes eine Befreiung zu erteilen. Ansonsten entspricht der Bauantrag den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Erschließungsplanung des Baugebietes sah für das Grundstück die Entwässerung im Trennsystem nach Norden über Flur-Nr. 378/2 vor. Hier besteht die entsprechende Leitungsdienstbarkeit. Aufgrund mehrerer vorhandener Leitungen, insbesondere von dem direkt angrenzende Trofahäuschen, wird zum Bauantrag ein Entwässerungsplan mit einem geänderten Leitungsverlauf vorgelegt. Die beiden Kanalleitungen sollen über das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 380/20 nach Norden verlegt werden. Zur Sicherung der Erschließung muss das Leitungsrecht zu Lasten dieses Grundstückes als Dienstbarkeit nachgewiesen werden.

#### **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Zur Sicherung der kanalmäßigen Erschließung muss für die Belastung der Flur-Nr. 380/20 Gemarkung Unterreichenbach eine entsprechende Dienstbarkeit nachgewiesen werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

#### **2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Flur-Nr. 373/11 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 16, OT Buch, 91085 Weisendorf**

#### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bebauung (II/EG+OG) zu, allerdings nur mit einer maximalen Dachneigung von 15°. Das Einfamilienhaus soll mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden. Alle Nachbarn haben die Pläne unterschrieben.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die Dachneigung von 22° eine Befreiung zu erteilen.

### **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**2.3** **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum, Flur-Nr. Teilfläche 963 Gemarkung Großenseebach, Dannberger Weg 9, OT Neuenbürg, 91085 Weisendorf**

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 13.01.2020 über den Antrag auf Vorbescheid über die Bebauung der Flur-Nr. 963 Gemarkung Großenseebach beraten und dazu die gemeindliche Einvernahme mit den nötigen Befreiungen zur Ortsabrundungssatzung erteilt. Dazu hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Bescheid vom 04.02.2020 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Jetzt wird für die südliche Teilfläche ein Bauantrag eingereicht. Nach der Ortsabrundungssatzung „Neuenbürg-Dannberger Weg“ aus dem Jahr 1996 sind für die Flur-Nr. 963 Grundstücksteilungen mit Baurecht für 3 Baugrundstücke vorgesehen.

Zu dem Bauantrag werden mit Schreiben vom 31.01.2020 die nötigen Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung erneut erläutert und begründet.

Zu dem vorliegenden Bauantrag werden von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung den beantragten Befreiungen zugestimmt: Aufgezeigte Bauform mit Dachneigung von 30° (anstelle 42° -48°) sowie Vordach mit 15° und Außenwandhöhe des OG von 1,75 m. Die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze wird eingehalten.

### **Beschluss**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen (Abweichungen) zur Ortsabrundungssatzung wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**3.** **Antrag auf Vorbescheid über Veränderung und Ausbau eines Dachgeschosses, Flur-Nr. 348/3 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 3, 91085 Weisendorf**

### **Sachverhalt**

Um das Dachgeschoss (Bestand DN von 25°) für Wohnzwecke nutzen zu können ist beabsichtigt eine Aufstockung und Erhöhung der Dachneigung auf 38° vorzunehmen. Dazu soll eine Dachgaube und gegebenenfalls eine Dachloggia aufgebracht werden. Baurechtlich entsteht kein Vollgeschoss.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird mit Schreiben vom 30.01.2020 gebeten über folgende Fragen zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese werden ausführlich begründet.

1) Befreiung für Dachneigung von 38° (anstelle 30°).

2) Befreiung für „Dachausbauten“, insbesondere für Dachgauben und

Dachaufbauten (Loggia).

Aufgrund der Planskizze wäre für die Gestaltung der Dachgaube eine Abweichung von der Dachgaubensatzung zu erteilen (Gauben-Flachdach unter 10° Dachneigung).

Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

### **Beschluss**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Mit der aufskizzierten Gestaltungsform der Dachgaube und der Dachloggia besteht Einverständnis. Einer Abweichung von der Gaubengestaltungssatzung wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Aurachtal.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

### **Ende der öffentlichen Sitzung: 19:27 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

## **4. Bebauungsplan "Ackerlänge IV" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ackerlänge I Münchaurach" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Königsstraße" der Gemeinde Aurachtal; Beteiligung als Nachbargemeinde**

### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 16.01.2020 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](http://www.aurachtal.de)) unter dem Suchbegriff „Bauleitplanung“ eingesehen werden. Die Planung sieht die Ausweisung für 20 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser und 1 Wohnbaugrundstück für Mehrfamilienhäuser vor.

### **Beschluss**

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine