



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.03.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 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 Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Wohnung in einem bestehenden 2-Familienhaus, Flur-Nr. 962 Gemarkung Großensee bach, Dannberger Weg 3, OT Neuenbürg, 91085 Weisendorf
 - 2.2 Errichtung einer Rechteckgaube, Flur-Nr. 227/38 Gemarkung Weisendorf, Bruckäcker 34, 91085 Weisendorf
 - 2.3 Veränderung und Ausbau eines Dachgeschosses, Flur-Nr. 348/3 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 3, 91085 Weisendorf
 - 2.4 Antrag auf Vorbescheid über Neubau von zwei barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 Wohneinheiten, Flur-Nrn. 308/118, 308/119 und weitere, alle Gemarkung Weisendorf, Nähe Vorstadtstraße
 - 2.5 Antrag auf Vorbescheid über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Carport sowie Geräteraum

und Außentreppe, Flur-Nrn. 341/3 und 341/4 Gemarkung Unterreichenbach, Nähe Dorfstraße, OT Buch

- 2.6 formlose Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Flur-Nr. 101 Gemarkung Weisendorf, Neustadter Str. 7, 91085 Weisendorf
3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 513/1 Gem. Weisendorf, Meisterweg 4, 91085 Weisendorf
4. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Traishöchstädter Weg" des Marktes Dachsbach; 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 17.02.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.02.2020 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1	Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Wohnung in einem bestehenden 2-Familienhaus, Flur-Nr. 962 Gemarkung Großenseebach, Dannberger Weg 3, OT Neuenbürg, 91085 Weisendorf
------------	---

Sachverhalt

In das bestehende Wohnhaus wird im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung eingebaut. Auf das Dach werden keine Gauben aufgebracht sondern 4 Dachflächenfenster. Es entsteht ein 3-Familienhaus.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2	Errichtung einer Rechteckgaube, Flur-Nr. 227/38 Gemarkung Weisendorf, Bruckäcker 34, 91085 Weisendorf
------------	--

Sachverhalt

Zur Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum soll in der Südansicht eine Schleppgaube mit Flachdach (DN 4 °) errichtet werden.

Alle Nachbarn haben den Plan unterzeichnet.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu der Dachgestaltung wird zugestimmt. Für die Gestaltung der Dachgaube wird eine Abweichung von der Dachgaubensatzung erteilt (Gauben-Flachdach unter 10° Dachneigung, Stichhöhe über 1,40 m und Abstand zum First unter 1 m).

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3	Veränderung und Ausbau eines Dachgeschosses, Flur-Nr. 348/3 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 3, 91085 Weisendorf
------------	--

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in

seiner Sitzung am 17.02.2020 mit dem Bauvorhaben im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid befasst und dem gemeindlichen Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen zugestimmt. Dazu hat das Landratsamt Erlangen-Höchststadt mit Bescheid vom 12.03.2020 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Um das Dachgeschoss (Bestand DN von 25°) für Wohnzwecke nutzen zu können erfolgt eine Aufstockung und Erhöhung der Dachneigung auf 38°. Dazu wird in der Südansicht eine breite Flachdachgaube und in der Nordansicht eine schmale Flachdachgaube aufgebaut. Baurechtlich entsteht lt. Angabe vom Planer kein Vollgeschoss, jedoch im Dachgeschoss eine weitere abgeschlossene Wohnung. Es entsteht neu ein Dreifamilienwohnhaus. Im Bebauungsplan gibt es keine Beschränkung der Wohneinheiten.

Zu dem Bauantrag werden mit Schreiben vom 02.03.2020 die nötigen Befreiungen vom Bebauungsplan erneut erläutert und begründet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Dachneigung von 38° (anstelle 30°) und Zulassung von „Dachausbauten“, insbesondere für Dachgauben.

Eine Nachbarunterschrift fehlt auf den Plänen. Diese Nachbarn hatten jedoch bereits auf dem Antrag auf Vorbescheid unterschrieben.

Der Bebauungsplan schreibt für die Dacheindeckung engobiierte Dachziegel vor. Die neue Dacheindeckung soll mit behandelten Dachsteinen, Farbe rot, alternativ braun oder anthrazit, ausgeführt werden.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Für die Gestaltung der Dachgauben wird eine Abweichung von der Dachgaubensatzung erteilt (Gauben-Flachdach unter 10° Dachneigung).

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

**Antrag auf Vorbescheid über
Neubau von zwei barrierefreien
Mehrfamilienhäusern mit jeweils
2.4 7 Wohneinheiten, Flur-Nrn.
308/118, 308/119 und weitere, alle
Gemarkung Weisendorf, Nähe
Vorstadtstraße**

Sachverhalt

Mit einer neuen Planung sollen nun zwei barrierefreie Wohngebäude mit jeweils 7 Wohneinheiten auf aktuell folgenden zusammenhängenden Flur-Nrn. 308/118, 308/119, 308/120, 308/121, 308/122, 308/123, 304/8, 304/9 und 304/6 Gemarkung Weisendorf errichtet werden. Die erst kürzlich erfolgten Grundstücksteilungen werden rückgängig gemacht. Für die Wohnanlage soll soweit möglich nur 1 Flurgrundstück gebildet werden.

Das dritte Vollgeschoss (Satteldach, 25° DN) hält die Dachform und Dachneigung des Bebauungsplanes ein. Insgesamt werden 24 Stellplätze berechnet und aufgezeigt.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird mit Schreiben vom 28.02.2020 (Fragestellung zur Bauvoranfrage) gebeten über folgende Fragen zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese werden begründet:

- 1) Überschreitung von Baugrenzen.
- 2) Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen:

- Überschreitung der festgelegten Baugrenzen.
- Dachform teils als Flachdach und teils mit einem Staffelgeschoss mit Satteldach.
- Weiteres Vollgeschoss für Staffelgeschoss mit Satteldach.
- Geräteschuppen (für Fahrräder und Müllgefäße) außerhalb der Baugrenze und teilweise mit Überbauung des Schutzstreifens der Kanaltrasse.

Die Nachbarn sollen vorerst nicht beteiligt werden. Im Nordosten des Grundstückes verläuft der gemeindliche Abwasserkanal. Hierfür besteht zu Gunsten der Gemeinde eine Dienstbarkeit als Leitungsrecht. Der genaue Leitungsverlauf ist im Zuge des späteren Bauantrages festzustellen.

Für das Vorhaben sind zwei zusätzliche Wasserhausanschlüsse herzustellen. Zusätzliche Kanalanschlüsse sind relativ einfach herzustellen, da die Kanalhauptleitung im Grundstück verläuft. Die Erschließung müsste mit dem Markt Weisendorf vertraglich geregelt werden.

Im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens soll geprüft werden, wie nahe die Gebäude, insbesondere die Stellplätze an den Langweihergraben gebaut werden können. Nach der Baugrenze im gültigen Bebauungsplan und der bestehenden Bebauung beträgt der Abstand nur 2 bis 3 m.

Beschluss

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Mit der dargestellten Bauform besteht Einverständnis.

Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Erschließung (zusätzliche Hausanschlüsse für Wasser und Kanal) muss vertraglich geregelt werden.

Einer Überbauung des gemeindlichen Kanals wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5	Antrag auf Vorbescheid über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Carport sowie Geräteraum und Außentreppe, Flur-Nrn. 341/3 und 341/4 Gemarkung Unterreichenbach, Nähe Dorfstraße, OT Buch
------------	--

Sachverhalt

Im aktuellen Flächennutzungsplan (Stand 2004) ist das Grundstück als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Weisendorf 2030 nun als bestehende Wohnbaufläche. Die vorgesehene Grundstückszufahrt über die Flur-Nr. 341/4 am Ende des kreiseigenen Radweges erfolgt in die Kreisstraße ERH 13. Auch im Hinblick auf die festgelegte Bauverbotszone in dem Baugrundstück muss das Landratsamt im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens beteiligt werden.

Das Baugrundstück grenzt nicht direkt an eine öffentliche Straße an. Daher ist die Flur-Nr. 341/4 mit dem Baugrundstück zu vereinen oder es muss für die Zufahrt eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, auch für Leitungsrechte. Dann wäre die Erschließung an der zentralen Wasserversorgung und an der Mischwasserkanalisation sichergestellt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Antrag auf Vorbescheid erteilt. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Die Behandlung durch den Markt Weisendorf erfolgt nur im Rahmen der planungsrechtlichen und erschließungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchstadt) entsteht dadurch nicht. Für die Grundstückszufahrt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung vom Tiefbauamt beim Landratsamt einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6	formlose Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Flur-Nr. 101 Gemarkung Weisendorf,
------------	---

Sachverhalt

Der Antragsteller plant auf dem 920 qm großen Grundstück die vorhandene Bebauung komplett abzureißen und hierfür ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen zu errichten. Vorgesehen ist ein Wohnhaus mit EG + OG + DG, Satteldach DN 45° (II+D, baurechtlich 3-geschossig). Insgesamt sind 13 Stellplätze vorgesehen.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das Baugrundstück liegt außerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Weisendorf.“

Beschluss

Die Erteilung der gemeindlichen Einvernahme wird in Aussicht gestellt. Wegen der direkten Zufahrt über die Staatsstraße (ST 2259) ist für die verkehrsrechtliche Erschließung die Zustimmung vom Straßenbauamt einzuholen.

Die Behandlung durch den Markt Weisendorf erfolgt nur im Rahmen der planungsrechtlichen und erschließungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchstädt) entsteht dadurch nicht. Für die Grundstückszufahrt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung vom Straßenbauamt Nürnberg einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 513/1 Gem. Weisendorf, Meisterweg 4, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Im Südosten des Grundstückes Fl.-Nr. 513/1

Gem. Weisendorf, Meisterweg 4, 91085 Weisendorf soll ein hellgraues Gerätehaus (L 2,57 x B 2,00 x H 2,15 m) aus Stahlblech aufgestellt werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Auracher Berg“. Das Gerätehaus soll außerhalb der darin festgelegten Baugrenzen liegen. Außerdem bestimmt § 4 des Satzungstextes, *dass untergeordnete Nebenanlagen unzulässig sind, sie jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.*

Die Errichtung des Gerätehauses ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO verfahrensfrei; da es jedoch außerhalb der Baugrenzen stehen soll und laut Satzungstext nur ausnahmsweise zulässig ist, wurde eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan beantragt.

Fünf Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt, drei weitere Nachbarn konnten nicht erreicht werden und erhalten deshalb eine Ausfertigung des Genehmigungsbescheides.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die beantragte isolierte Befreiung bzw. Ausnahme vom Bebauungsplan „Auracher Berg“ zur Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Meisterweg 4.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Traishöchstädter Weg" des Marktes Dachsbach; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 20.02.2020 beteiligt das Architekturbüro Thomas Kühnl für den Markt Dachsbach den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung. Die Planunterlagen können im Internet auf der

Homepage des Marktes Dachsbach
(www.dachsbach.de/unsere-gemeinde/bauen-und-wohnen/bauleitplanung) eingesehen werden.
Durch die Planung vergrößert sich der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes um ca. 0,9 ha.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung des Marktes Dachsbach.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:40 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