MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:43 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Die Tagesordnung gilt somit als genehmigt.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum, Flur-Nr. Teilfläche 963 Gemarkung Großenseebach, Dannberger Weg 13, OT Neuenbürg, 91085 Weisendorf

2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 227/365 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 52, 91085 Weisendorf

2.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit unterkellerten Garage und Geräteraum, Flur-Nr. 425/6 Gemarkung Weisendorf, Nähe Mitteldorfer Weg 33, 91085 Weisendorf

2.4 Neubau eines Dachaufbaus an ein bestehendes Wohnhaus, Flur-Nr. 231/25 Gemarkung Weisendorf, Am Ochsenweiher 6, 91085 Weisendorf

2.5 Neubau einer Terrassenüberdachung und einer Fahrradabstellanlage sowie Erweiterung einer Balkonanlage, Flur-Nr. 316/32 Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 3, 91085 Weisendorf

2.6 Anbau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Neubau einer Garagenhalle, Flur-Nr. 15 Gemarkung Oberlindach, Zur Hohen Wart 8, 91085 Weisendorf

2.7 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf Fl.-Nr, 227/363 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 23, 91085 Weisendorf

2.8 Antrag auf isolierte Befreiung für Bau eines Allzweckschuppens (Fahrräder und Müllgefässe), Flur-Nr. 227/297 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 38, 91085 Weisendorf

2.9 Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines kleinen Schwimmbeckens und Errichtung eines Sichtschutzes bis max. 2 m Höhe, Flur-Nr. 509/29 Gemarkung Unterreichenbach, Buch, Hoderweg 12, 91085 Weisendorf

3. Städtebauförderung; Antrag auf Gewährung eines Zuschusses aus dem kommunalen Förderprogramm im Sanierungsgebiet "Ortsmitte von Weisendorf"

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 versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.08.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.08.2020 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

Zur Kenntnis genommen

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum, Flur-Nr. Teilfläche 963 Gemarkung Großenseebach, Dannberger Weg 13, 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 hat mit Bescheid vom 04.03.2020 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Nun wird für die nördliche 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 29.07.2020 die nötigen Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung erläutert und begründet.

Zu dem vorliegenden Bauantrag werden von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung den beantragten Befreiungen zugestimmt: Geringe Überschreitung der nördlichen Baugrenze, 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

2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 227/365 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 52, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Für den Standort der Doppelgarage wird mit Schreiben vom 03.09.2020 ein Antrag auf Abweichungen gestellt. Von der Garage ist ein direkter Zugang in den Flur des Hauses vorgesehen. Dadurch muss die Garage um rd. 4 m aus dem Baufeld nach Osten verschoben werden und hat zur öffentlichen Straße einen Abstand von 3 m entsprechend der Baulinie für die Wohnhäuser.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Für die Doppelgarage Überschreitung der Baugrenze nach Osten um 4 m und für das Wohnhaus Kniestock von 0,65 cm (anstelle 0,5 m).

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Stauraum von 3 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 4
Anwesend: 9

2.3	**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit unterkellerten Garage und Geräteraum, Flur-Nr. 425/6 Gemarkung Weisendorf, Nähe Mitteldorfer Weg 33, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

An die Garage ist ein kleiner Geräteraum angebaut, in der Unterkellerung der Garage ist ein Technikraum und ein Geräteraum geplant. Mit Schreiben vom 04.09.2020 werden zum Bauantrag die Befreiungen beantragt und begründet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Farbe der Dacheindeckung anthrazit (anstelle Farbe in Rottönen) und Zulassung eines weiteren Vollgeschosses im Keller aufgrund der Hanglage.

Laut Mitteilung vom Bauherrn erfolgt eine Begrünung der Flachdachgarage. Nach dem Bebauungsplan bestehen folgende Gestaltungsfestsetzungen: Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Einverständnis besteht mit der vorgenommenen Grundstücksteilung und der Verschmelzung mit der früheren Flur-Nr. 425/7 Gemarkung Weisendorf.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4	**Neubau eines Dachaufbaus an ein bestehendes Wohnhaus, Flur-Nr. 231/25 Gemarkung Weisendorf, Am Ochsenweiher 6, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Bei dem Aufbau auf das bestehende Zwerchhaus für die Nutzung im Spitzboden handelt es sich nicht um eine Dachgaube sondern um einen sonstigen Dachaufbau.

Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterzeichnet.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der baulichen Gestaltung des Dachaufbaus wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5	**Neubau einer Terrassenüberdachung und einer Fahrradabstellanlage sowie Erweiterung einer Balkonanlage, Flur-Nr. 316/32 Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 3,**

91085 Weisendorf

Sachverhalt

Im Süden soll der bestehende Balkon erweitert und eine Terrassenüberdachung gebaut werden. Im Norden ist ein Fahrradabstellplatz geplant. Zu dem Bauantrag werden mit Schreiben vom 04.09.2020 Erläuterungen zu den Befreiungen des Bebauungsplans gegeben.

Die Terrassenüberdachung, der Balkonanbau und die Fahrradabstellanlage liegen außerhalb der festgelegten Baugrenzen, daher muss von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt werden.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Für das Nebengebäude der Fahrradabstellanlage wird einer Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6	**Anbau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Neubau einer Garagenhalle, Flur-Nr. 15 Gemarkung Oberlindach, Zur Hohen Wart 8, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

An das bestehende Wohnhaus soll nach Norden hin angebaut werden. Dazu wird nördlich eine große Garagenhalle errichtet. Mit Schreiben vom 11.08.2020 beantragt und begründet der Planer die nötigen Befreiungen vom Bebauungsplan.

Von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Oberlindach sind folgende Befreiungen zu erteilen: Wohnhausanbau und Garagenhalle außerhalb der Baugrenzen, Kniestock von 1 m (anstelle 0,5 m) und Dachneigung für Satteldach von 30° (anstelle 26°).

Alle Nachbarn haben die Pläne unterschrieben.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dazu wird allen notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Hausanschlusses wird mit der Wasserversorgung abgeklärt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.7	**Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf Fl.-Nr, 227/363 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 23, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt
Die Antragsteller bitten um Vorbescheid zu folgenden Fragen:

1. Sind die Baugrenzenüberschreitungen der erdgeschossigen Anbauten in der dargestellten Form und Größe zulässig?

2. Sind die Dächer der erdgeschossigen Anbauten (Flachdach bzw. flach geneigte Dächer) zulässig?

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Gerbersleite Ost. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Unter *Ziffer 5 Überbaubare Grundstücksfläche* ist festgesetzt:

Bei allen Gebäuden ist ein eingeschossiger Anbaubereich an der Gartenseite bis zu einer Tiefe von 3 m möglich (z. B. Wintergärten), wobei die Haustiefe maximal 13 m nicht überschreiben darf.

Unter *Ziffer 6 Ausnahmen zu den Baulinien*

ist festgesetzt:

In allen Bereichen dürfen eingeschossige Windfänge oder Eingangsbereiche bis zu einer Größe von 5 m Länge und 2 m Tiefe die Baulinie überschreiten.

Die Planung der Antragsteller sieht sowohl einen Eingangsbereich als auch einen eingeschossigen Anbau nach den vorgenannten Ausnahmeregelungen vor. Zur Dachform von Anbauten ist im Bebauungsplan keine explizite Aussage getroffen. Allgemein sind Satteldächer mit einer Neigung von 45 – 48 ° zulässig.

Beschluss
Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen zu einer positiven Entscheidung über die im Vorbescheid zu entscheidenden Fragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.8	**Antrag auf isolierte Befreiung für Bau eines Allzweckschuppens (Fahrräder und Müllgefässe), Flur-Nr. 227/297 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 38, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Im Süden des Grundstückes soll ein kleiner Schuppen (5 m x 1,4 m) errichtet werden. Das Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO, liegt allerdings außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Alle Nachbarn haben den Plan unterschrieben.

Der Bebauungsplan Gerbersleithe Ost beinhaltet unter planungsrechtliche Festsetzungen (1. Art der baulichen Nutzung) zwar folgende Regelung: Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. In der Vergangenheit wurden entsprechende Gartenhäuschen außerhalb der Baugrenzen als verfahrenfsfrei ohne nötige Befreiung beurteilt. Nach einem Schreiben vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde diese Festsetzung beanstandet, aufgrund eines Gerichtsurteiles vom VGH München. Die generelle Zulassung von Nebenanlagen ist nicht von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO gedeckt. Für eine entsprechende Festsetzung für die Zulassung von Nebenanlagen muss eine Größenbegrenzung erfolgen z.B. wenn sie maximal 25 qm Grundfläche haben. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan darf daher generell nicht mehr angewandt werden und müsste auf eine entsprechende Größenbeschränkung geändert werden.

Beschluss

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Allzweckschuppen eine Befreiung von der Baugrenzenüberschreitung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.9	**Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines kleinen Schwimmbeckens und Errichtung eines Sichtschutzes bis max. 2 m Höhe, Flur-Nr. 509/29 Gemarkung Unterreichenbach, Buch, Hoderweg 12, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück soll ein Schwimmbecken (6 m x 3 m, Tiefe rd. 1,5 m) inkl. Sichtschutz mit offenen Holzelementen die per Rankbepflanzung zuwachsen sollen bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.

Das Schwimmbecken ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a BayBO verfahrensfrei, liegt jedoch außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen (einschließlich Hecken) in einer Gesamthöhe von 1 m auszuführen. Für die Zaunfelder sind Maschendraht oder Holzlatten in unauffälligen Farben zugelassen.

Von den Festsetzungen des

Bebauungsplanes ist für die Lage des Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenzen und für die Höhe und Gestaltung der Teil-Einfriedung eine Befreiung zu erteilen. Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

Für die Errichtung des Schwimmbeckens und dem Sichtschutz wird den vorstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:43 Uhr

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die im Anschluss an die öffentliche Sitzung von Bürgerinnen und Bürgern gestellten Anfragen an den zweiten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

3. Städtebauförderung; Antrag auf Gewährung eines Zuschusses aus dem kommunalen Förderprogramm im Sanierungsgebiet "Ortsmitte von Weisendorf"

Sachverhalt

Zu dem vorliegenden Zuschussantrag vom 02.03.2020, ergänzt am 19.07.2020 hat Herr Rosemann vom Planungsbüro Topos team mit Feststellung vom 30.07.2020 eine Zuschussfähigkeit für folgende Maßnahmen errechnet: Errichtung eines Carports und Umbau der Ladenvorflächen. Der Gesamtzuschuss (maximal bis zu 10.000,00 Euro) beläuft sich nach seiner Berechnung auf 6.682,92 Euro.

Um die beantragten Maßnahmen mit Mitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm unterstützen zu können, sollte sich die Antragstellerin mit der Anerkennung der Zuschussbedingungen außerdem verpflichten, die bestehenden Pflanzflächen vor dem Anwesen zu erhalten und die neuen Wandflächen zu begrünen.

Beschluss

Aufgrund der festgestellten Zuschussfähigkeit vom Planungsbüro Topos team wird für die aufgezeigte Sanierungsmaßnahme eine Förderzusage durch den Markt Weisendorf erteilt.

Karl-Heinz Hertlein Zweiter Bürgermeister	Andrea Kiesel Schriftführung