



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 19.10.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 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. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse
3. Bekanntgabe von Genehmigungsverfahren
4. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 4.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz, Flur-Nr. 227/380 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 46, 91085 Weisendorf
 - 4.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Geräteraum, Gartenhaus und einem Stellplatz, Flur-Nr. 227/379 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 48, 91085 Weisendorf
 - 4.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flur-Nr. 227/365 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 52, 91085 Weisendorf
 - 4.4 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Flur-Nr. 227/360

- Gemarkung Weisendorf,
Heidweihergraben 55
- 4.5 Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 227/356 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 32, 91085 Weisendorf
 - 4.6 Errichtung eines Balkons auf Fl.-Nr. 524/7 Gem. Unterreichenbach, Zum Brandwald 9, 91085 Weisendorf
 - 4.7 Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Reihendhaus auf Fl.-Nr. 227/152 Gem. Weisendorf, Gerbersleite 27, 91085 Weisendorf
 - 4.8 Einhausung einer bestehenden Loggia auf dem Grundstück Fl.-Nr. 509/32 Gem. Unterreichenbach, Hoderweg 2 A, 91085 Weisendorf
 - 4.9 Anbau einer Hauseingangsüberdachung auf Fl.-Nr. 98 Gem. Weisendorf, Neustadter Str. 11, 91085 Weisendorf
 - 4.1 Anbau an eine bestehende Gerätehalle auf Fl.-Nr. 67 Gem. Reinersdorf
 5. Antrag auf isolierte Befreiung über Bau einer Doppelgarage, Flur-Nr. 425/5 Gemarkung Weisendorf, Mitteldorfer Weg 31, 91085 Weisendorf
 6. Antrag auf Vorbescheid über Umbau einer bestehenden Scheune als Wohnraum, Flur-Nr. 1 Gemarkung Boxbrunn, Boxbrunner Str. 8, 91085 Weisendorf
 7. Antrag auf Vorbescheid über Teilabbruch, Sanierung und Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken für Errichten von 7 Apartments, Flur-Nr. 320 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 22, 91085 Weisendorf
 8. Bebauungsplan "Hesselberg Ost" der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Nachbargemeinde

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 21.09.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2020 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse

Sachverhalt

Folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.09.2020 werden bekanntgegeben.

TOP 1 Abwasseranlage Weisendorf;
Sanierung Pumpwerk Weisendorf KA 3
"alte Kläranlage"-
Auftragsvergabe

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Sanierung des Pumpwerkes Weisendorf KA 3 „alte Kläranlage“ zu.

Gemäß den vorliegenden Angeboten vom 11.09.2020 wird die Firma Dörnhöfer Maschinenbautechnik GmbH & Co. KG, Am Kreuzstein 15, 95326 Kulmbach beauftragt.

Die Firma Dörnhöfer Maschinenbautechnik GmbH & Co. KG, Kulmbach wird gemäß Angebot vom 11.09.2020 mit der Lieferung der Pumpen, mit erforderlichen Teilen zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 15.814,28 € beauftragt. Bei Zahlung innerhalb von 10 Tagen wird 2 % Skonto (316,29 €) gewährt.

Die Vorfertigung Druckleitung, eine Konsole und Montage vor Ort wird zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 6.196,72 € beauftragt.

Für die Abwasserblase/n ist der wirtschaftlichste Bieter zu beauftragen.

TOP 2 Straßenreinigung der Staatsstraße in Weisendorf

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Auftrag an die Firma Distler, Fährstraße 2, 91330 Eggolsheim, gemäß dem Angebot in Höhe von 121,80 €/Std brutto. Zusätzlich An-/Abfahrtskosten je Einsatz/Tag 150,80 €/Std brutto zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen

3. Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungsverfahren

Sachverhalt

Für das folgende Bauvorhaben wurde ein Genehmigungsfreistellungsverfahren

beantragt:

An- und Umbau des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf Fl.-Nr. 296 Gem. Weisendorf, Vorstadtstr. 26, 91085 Weisendorf

Zur Kenntnis genommen

4. Bauanträge und Bauvoranfragen

4.1 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz, Flur-Nr. 227/380 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 46, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Für die Überschreitungen der Baugrenzen beim Wohnhaus und bei der Doppelgarage sowie für einen Kniestock von 75 cm wird mit Schreiben vom 28.09.2020 eine Befreiung beantragt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus rd. 1,5 m nach Süden, für den erdgeschossigen Anbau mit überdachten Freisitz rd. 1 m nach Westen und für die Doppelgarage rd. 1,5 m nach Osten sowie eine Kniestockhöhe von 75 cm (anstelle 50 cm).

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Mit der Gestaltung der Zwerchhäuser (Flachdach DN 5 °) besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.2

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Geräteraum, Gartenhaus und einem Stellplatz, Flur-Nr. 227/379 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 48, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Für die Überschreitungen der Baugrenzen beim Wohnhaus und bei der Doppelgarage sowie für einen Kniestock von 62,50 cm wird mit Schreiben vom 24.09.2020 eine Befreiung beantragt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus rd. 2 m nach Süden, für den erdgeschossigen Anbau mit überdachten Freisitz und Fitnessraum rd. 2 m nach Westen, für die Terrasse rd. 4 m nach Westen, für die Doppelgarage rd. 1,5 m nach Osten und für das Gartenhaus (als Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen). Kniestockhöhe von 62,5 cm (anstelle 50 cm).

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Ebenso für das Nebengebäude (Gartenhaus) als Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.3

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

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.09.2020 mit dem Bauantrag befasst und die gemeindliche Einvernahme mit den beantragten Befreiungen erteilt.

Zu dem Bauantrag wurde jetzt eine Tektur wegen eines höheren Kniestockes (im alten Plan 65 cm) vorgelegt und wie folgt begründet: Der Kniestock ist mit 75 cm geplant, da die Fertighausfirma feststellte, dass der erdgeschossige Anbau sonst nicht umzusetzen ist und damit die Räume im DG besser genutzt werden können und es mehr Standflächen für Schränke gibt.

Beschluss

In Ergänzung des Beschlusses vom 21.09.2020 wird das gemeindliche Einvernehmen zu der Tektur erteilt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Befreiung für einen Kniestock von 75 cm zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.4	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Flur-Nr. 227/360 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 55
------------	--

Sachverhalt

Der Bauantrag beinhaltet auch den Anbau eines Geräteraums an die Garage wie im Plan dargestellt.

Zu dem im Bebauungsplan vorgesehenen Garagenstandort mit Zufahrt haben sich die Antragsteller ausführlich befasst und eine Befreiung für den Standort beantragt. Darüber hinaus werden vom Planer die notwendigen Befreiungen beantragt und begründet. Das Schreiben vom 29.09.2020 mit Anhang liegt allen Bauausschussmitgliedern zur Information vor.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Neuer Standort für die Garage mit Geräteraum außerhalb der Baugrenzen (Zustimmung zum Carport, welches in der Baugrenze für das Wohnhaus liegt), Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus mit rd. 3,77 m nach Westen (liegt

zum Teil noch in der Baugrenze für den ursprünglichen Garagenstandort), Kniestock von 75 cm (anstelle 50 cm) und Überschreitung der Traufhöhe auf rd. 3,75 m (anstelle 3,50 m).

Von der Verwaltung ist festzustellen, dass der Kurvenbereich im Nordwesten des Grundstückes straßenbautechnisch größer erfolgte, als im Bebauungsplan vorgesehen. Die im Bebauungsplan vorgegebene Zufahrt zur Garage ist daher schwierig und unzumutbar geworden.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.5	Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 227/356 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 32, 91085 Weisendorf
------------	---

Sachverhalt

Zu dem Bauantrag werden mit Schreiben vom 11.09.2020 folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt: Kniestockhöhe von 75 cm (anstelle 50 cm), geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze um 49 cm und Traufhöhe von 3,78 m (anstelle 3,50 m).

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.6	Errichtung eines Balkons auf Fl.-Nr. 524/7 Gem. Unterreichenbach,
------------	--

Zum Brandwald 9, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Im Osten des bestehenden Wohnhauses auf Fl.-Nr. 524/7 Gem. Unterreichenbach soll ein Balkon mit Zugang über eine Spindeltreppe errichtet werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Buch West“. Der geplante Balkon mit Spindeltreppe überschreitet die darin festgesetzte Baugrenze um ca. 3 m. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben bis auf eine Nachbarin, die nicht erreicht werden konnte, zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.7

Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Reihenendhaus auf Fl.-Nr. 227/152 Gem. Weisendorf, Gerbersleite 27, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/152 Gem. Weisendorf, Gerbersleite 27, 91085 Weisendorf soll an das bestehende Reihenendhaus eine Terrassenüberdachung mit den Maßen Breite: 5,75 m, Tiefe: 3,375 m, Höhe (Pulldach mit Dachneigung 7,5 °): 2,75 m – 2,305 m angebaut werden. Außerdem soll als Abgrenzung zum benachbarten Reihenhaus eine gemauerte Sichtschutzwand errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Gerbersleite West, 2. Änderung. Darin ist unter Ziff. 7.3 festgelegt: *Terrassenüberdachungen, Balkone sowie Vorbauten bis zu einer Breite von 5 m, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.*

Die Baugrenze wird durch die Terrassenüberdachung um 1,30 m überschritten. Da sie jedoch breiter als 5 m ist, greift die o.g. Festsetzung nicht, so dass eine Befreiung vom Bauherrn beantragt wurde.

Die Eigentümer des Nachbargrundstücks sowie die Eigentümer des angrenzenden Reihenhauses haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.8

Einhausung einer bestehenden Loggia auf dem Grundstück Fl.-Nr. 509/32 Gem. Unterreichenbach, Hoderweg 2 A, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die bestehende Loggia in dem Gebäude Hoderweg 2 A, 91085 Weisendorf soll in Holzrahmenbauweise eingehaust werden und ein Pulldach aus Titanzink, Neigung 7 ° erhalten. Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Buch – West. Unter Ziffer 4 ist festgesetzt, dass Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig sind. Außerdem werden die Vorgaben zur Dachausbildung der Hauptgebäude (Satteldach, Eindeckung: engobierte Flachdachpfannen, Dachneigung 30 – 35 °) nicht eingehalten. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben einschließlich zu den beantragten Befreiungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

**4.9 Anbau einer
Hauseingangsüberdachung auf
Fl.-Nr. 98 Gem. Weisendorf,
Neustadter Str. 11, 91085
Weisendorf**

Sachverhalt

Der Hauseingang auf Fl.-Nr. 98 Gem. Weisendorf, Neustadter Str. 11, 91085 Weisendorf soll überdacht und verglast werden. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Innenbereich. Die Nachbarn haben bis auf eine Person, die nicht erreicht werden konnte, den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Baumaßnahme.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

**4.10 Anbau an eine bestehende
Gerätehalle auf Fl.-Nr. 67 Gem.
Reinersdorf**

Sachverhalt

Die bestehende Gerätehalle des gemeindlichen Bauhofs soll im Osten um einen Anbau mit Pultdach erweitert werden. Dieser soll im Norden verblendet und im Osten und Süden offen sein. Maße: 10,48 m x 7 m, Höhe 3,99 – 3,46 bei Dachneigung 5°. Das Grundstück liegt im Außenbereich, das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Nachbarn wurden über den Bauantrag informiert.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

**5. Antrag auf isolierte Befreiung
über Bau einer Doppelgarage,
Flur-Nr. 425/5 Gemarkung
Weisendorf, Mitteldorfer Weg 31,
91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Zur östlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit Flachdach und Dachbegrünung errichtet werden. Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO.

Für den südlichen Standort im Grundstück, außerhalb der festgelegten Baugrenzen muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Dazu muss der geringfügigen Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl, lt. Planer GRZ II 0,473 anstelle 0,45) zugestimmt werden.

Der von der Grenzbebauung betroffene Grundstücksnachbar hat sich gegen die Bebauung außerhalb der Baugrenze ausgesprochen. Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Grundstücke anders aufgeteilt. Bereits für die Errichtung des Wohnhauses erfolgte eine Überschreitung der Baugrenze nach Süden.

Im Rahmen der Begründung zu der Befreiung teilen die Antragsteller u.a. folgendes mit:
„Aufgrund der atypischen Grundstückssituation führt die Einhaltung der Baugrenze zu einer unbeabsichtigten und unbilligen Härte. In unmittelbarer Nachbarschaft (Flur-Nr. 425/3) wurde die Überschreitung der Baugrenze bereits als isolierte Befreiung, ohne Beachtung der Dachform, genehmigt.“ Die vollständige Begründung (Eingang 01.10.2020) liegt allen Bauausschussmitgliedern zur Information vor.

Der gültige Bebauungsplan „Mitteldorfer Weg-Süd“ (bestandkräftig ab 08.06.2005) sah in dem Plangebiet insgesamt 4 Baugrundstücke vor. Durch zwischenzeitliche Grundstücksteilungen entstanden 2 weitere

Einzelgrundstücke. Der Markt Weisendorf hatte gegen die Grundstücksteilungen grundsätzlich keine Einwendungen geltend gemacht. Ursprünglich ging die Verwaltung davon aus, dass hier Doppelhäuser bzw. pro Grundstück eine Doppelhaushälfte gebaut wird.

Im Vorfeld der Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 425/5 wurde ein Antrag auf Vorbescheid über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage am 07.02.2019 beim Markt Weisendorf eingereicht. Diese Planung sah eine Doppelgarage außerhalb der Baugrenzen vor. Diesem Antrag stimmte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2019 einschließlich der Erteilung der beantragten Abweichungen zu. Im Rahmen einer Anhörung teilte das LRA ERH mit Schreiben vom 15.03.2019 unter anderem mit, dass nach Auffassung des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt durch die Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen und die Überschreitung der GRZ die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt werden. Dem entgegnete der Markt Weisendorf mit Schreiben vom 01.04.2019 die Auffassung, dass die Grundzüge der Planung durch die beantragten Befreiungen nicht berührt sind. Eine Genehmigung dieses Vorbescheides erfolgte durch das LRA nicht. Das Verfahren wurde mit Bescheid vom 22.07.2019 eingestellt. Die beiden zitierten Schreiben liegen allen Bauausschussmitgliedern zur Information vor.

Beschluss

Für die Doppelgarage wird für die Lage außerhalb der Baugrenzen und für die Überschreitung der Grundflächenzahl eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Die Grundstücksnachbarn (die den Plan nicht unterschrieben haben) sind über die Genehmigung zu unterrichten. Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich der vom Markt Weisendorf mit Schreiben vom 01.04.2019 geäußerten Auffassung an.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 4 Nein: 5 Anwesend: 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

6. Antrag auf Vorbescheid über Umbau einer bestehenden Scheune als Wohnraum, Flur-Nr. 1 Gemarkung Boxbrunn, Boxbrunner Str. 8, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Mit dem Antrag wird um Klärung gebeten, ob hier bauplanungsrechtlich in der vorhandenen Scheune Wohnraum geschaffen werden darf.

Auf Befragen erläutert der Antragsteller zu dem Vorhaben folgendes: Im EG besteht im westlichen Bereich die Scheune mit Gerätehalle und im östlichen Bereich der Kuhstall. Im Westen (Brandwand) zur Boxbrunner Straße hin besteht kein Fenster und es soll in der Wand auch keines eingebaut werden. Im Erdgeschoss soll grundsätzlich nichts an der Nutzung geändert werden. Im westlichen Bereich der Scheune soll im Dachgeschoss eine rd. 145 qm große Wohnung eingebaut werden. Dazu sollen u.a. an der Längsseite im Westen 5 Dachflächenfenster neu aufgebracht werden.

Nach dem Flächennutzungsplan ist der Bereich von Boxbrunn als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Die Baugenehmigungsbehörde beim LRA wird im Rahmen der Zulässigkeit der Nutzungsänderung auch die immissionsrechtliche Prüfung veranlassen. Bei einem konkreten Bauantrag erfolgen weitere technische Anforderungen.

Beschluss

Zu der geschilderten Umnutzung der bestehenden Scheune wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Gestaltung der (vom Antragsteller selbst) einskizzierten Dachfenster und die verschiedenen Dachgaubenformen sind nicht Bestandteil dieses Beschlusses. Zur Gestaltung von Dachgauben wird grundsätzlich auf die Dachgaubensatzung

des Marktes Weisendorf verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

7. Antrag auf Vorbescheid über Teilabbruch, Sanierung und Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken für Errichten von 7 Apartments, Flur-Nr. 320 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 22, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Mit dem Antrag wird um Klärung gebeten, ob hier bauplanungsrechtlich in der vorhandenen Scheune Wohnraum geschaffen werden kann. Nach dem Flächennutzungsplan ist der Bereich im Ortsteil Buch als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Weiterhin soll aufgrund der konkreten Planangaben geprüft werden, ob sich das Bauvorhaben entsprechend § 34 BauGB einfügt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der im Südosten vorhandene freistehende Geräteschuppen soll komplett abgerissen werden. Hier sind Stellplätze geplant. Das EG der Scheune wird u.a. als Garagen und Abstellräume genutzt. Der Dachstuhl der Scheune wird neu aufgebracht, beidseitig sind lange Schleppgauben geplant und die Decke zum OG wird komplett erneuert. Vorgesehen sind in der Scheune im OG 7 Apartments mit jeweils einem Galeriezimmer im DG. Die Zugänge sollen über eine vorgebaute Galerie auf der östlichen Längsseite entstehen.

Das Dach des westlich eingeschifften Scheunenbaus (Stall) soll zurück gebaut werden als Pultdach. Im Erdgeschoss soll hier eine (weitere) Wohnung mit rd. 80 qm

eingebaut werden.

Für die Durchführung des Bauvorhabens muss ein zusätzlicher Wasserhausanschluss hergestellt werden. Alle für den Wasseranschluss entstehenden Kosten sind vom Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Beschluss

Zu dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung der vorhandenen Scheune und Stall wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt: Zur Sicherung der Erschließung für die Nutzungsänderung ist für das Grundstück zur Kostenübernahmeregelung für den zusätzlichen Hausanschluss zur Wasserversorgung mit der Gemeinde eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen.

Auf die Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf wird hingewiesen. Für die geplanten großen Schleppgauben wird einer Abweichung der Gaubengestaltungssatzung zugestimmt, eine Unterbrechung der Schleppgauben wird angeregt. Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerung ist auf die Leistungsfähigkeit für die zusätzlichen Wohneinheiten zu überprüfen und ggf. auf Kosten des Antragstellers zu verstärken. Die Ausfahrtsituation auf die Dorfstraße (Kreisstraße) ist zu überprüfen, da stärkerer Verkehr vom Grundstück zu erwarten ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

8. Bebauungsplan "Hesselberg Ost" der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 10.09.2020 beteiligt das Planungsbüro Stadt & Land für die Gemeinde Heßdorf den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche

von 5.200 qm (WA). Die Planunterlagen können im Internet der Gemeinde Heßdorf unter [www.hessdorf.de/Wirtschaft und bauen/aktuelle-Bauleitplanung](http://www.hessdorf.de/Wirtschaft_und_bauen/aktuelle-Bauleitplanung) eingesehen werden.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Hesselberg Ost“.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 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.

Karl-Heinz
Hertlein
Zweiter
Bürgermeister

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung