



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.12.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:27 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 von Freistellungsverfahren von Bauanträgen
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 227/374 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 40, 91085 Weisendorf
 - 3.2 Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/389 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 43
 - 3.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.-Nr. 227/373 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 49, 91085 Weisendorf
 - 3.4 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Technikraum, Flur-Nr. 227/371 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 51
 - 3.5 Umbau eines Mehrfamilienhauses mit 3

- Wohneinheiten, Flur-Nr. 411/2
Gemarkung Weisendorf, Goethestr. 3
- 3.6 Neubau einer Dachgaube auf Fl.-Nr. 406/74 Gem. Weisendorf, Geiwitzenweg 14 A, 91085 Weisendorf
- 3.7 Nutzungsänderung über Kleinlager in eine Einliegerwohnung/Loft und Neubau einer Dachgaube, Flur-Nr. 6 Gemarkung Kairindach, Kairindacher Str. 46
4. Änderung des Bebauungsplans "Greuth Nord" der Stadt Höchstadt a.d.Aisch; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 vom 16.11.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.11.2020 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren von Bauanträgen

Sachverhalt

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

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage und Stellplatz, Flur-Nr. 227/368 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 27

Beschluss

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 227/374 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 40, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/374 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 40 soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage gebaut werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Der Kniestock soll mit 0,75 m um 0,25 m höher werden als im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem soll die Garage nach Osten versetzt werden, so dass sie eine Linie mit dem Wohnhaus bildet. Dadurch wird die Baugrenze für Garagen überschritten, ein Stauraum von 5 m ist jedoch noch vorhanden. Es wurden entsprechende Befreiungen beantragt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.2 Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/389 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 43

Sachverhalt

In der Sitzung vom 11.08.2020 hat der Bau- und Umweltausschuss sein Einvernehmen zum Vorbescheid einschließlich der beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Traufhöhe um 0,5 m, der Überschreitung der Kniestockhöhe um 0,2 m sowie der Überschreitung der Baugrenze durch das geplante Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Doppelgarage) auf der Fl.-Nr. 227/389 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 43 erteilt. Am 14.10.2020 hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt einen Vorbescheid hinsichtlich der gestellten Fragen mit Befreiungen erlassen.

Inzwischen wurde ein Bauantrag für das Vorhaben gestellt, der die gleichen Befreiungsanträge enthält. Die eingereichte Planung weicht geringfügig von den zum Vorbescheid vorgelegten Unterlagen ab:

Es soll kein Carport errichtet werden, sondern ein Stellplatz
Die Garage wird 1 m weiter nach Süden und 2 cm nach Westen verlegt
Die Hauseingangstüre soll ein kleines Vordach erhalten
Außerdem ist eine Umrandung mit Steinblöcken (Höhe ca. 0,4 m) im Süden und Westen der Gebäude eingezeichnet, die ein Abrutschen des Erdreichs verhindern soll

Beschluss

Das Grundstück steht zur Zeit noch im Eigentum des Marktes Weisendorf. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag einschließlich den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan unter der Bedingung zu, dass vor Baubeginn der Kaufpreis an den Markt Weisendorf gezahlt wurde.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.3 **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.-Nr. 227/373 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 49, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/373 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 49 soll ein

Einfamilienwohnhaus mit Carport entstehen. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Die Kniestockhöhe wird um 0,25 m überschritten, die Traufhöhe von 3,50 m wird ebenfalls nicht eingehalten. Es wurden deshalb Anträge auf Befreiungen gestellt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.4 **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Technikraum, Flur-Nr. 227/371 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 51**

Sachverhalt

Zu dem Bauantrag werden mit Schreiben vom 20.11.2020 folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt: Kniestockhöhe von 75 cm (anstelle 50 cm), Überschreitung der Baugrenzen (für Wohnhaus 1 m nach Westen und für Technikraum 2,5 m x 3 m nach Osten) und Traufhöhe von 3,66 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

3.5 **Umbau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Flur-Nr. 411/2 Gemarkung Weisendorf, Goethestr. 3**

Sachverhalt

Auf dem bestehenden Wohngebäude sollen insgesamt 4 Schleppgauben errichtet werden und im DG soll eine knapp 50 qm große Wohnung neu entstehen. Für diese Wohnung ist 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Die Wohnungen im EG und OG bestanden bereits.

Zu dem Bauvorhaben werden mit Schreiben vom 01.12.2020 die Befreiungen zum Bebauungsplan „Auracher Berg“ und der Gaubengestaltungssatzung begründet. Dieses Schreiben liegt allen Bauausschussmitgliedern vor.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Zulassung von Dachgauben außerhalb einer Dachneigung von 48° bis 52°. Weiterhin muss für die Schleppgauben eine Abweichung von der Dachgaubensatzung erteilt werden.

Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Eine Abweichung von den Gestaltungsmerkmalen zur Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf wird erteilt (Neigung der Schleppgauben unter 10° (geplant mit 5°) und Abstand der Dachgauben untereinander unter dem Mindestabstand von 1,20 m).

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.6 **Neubau einer Dachgaube auf Fl.-Nr. 406/74 Gem. Weisendorf, Geiwitzenweg 14 A, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Die bestehende Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 406/74 Gem. Weisendorf, Geiwitzenweg 14 A soll auf der Nordseite eine Dachgaube erhalten, die genauso groß sein soll wie die

bereits ausgeführte auf der Südseite des Gebäudes. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Mitteldorfer Weg – Erweiterung“. Dieser enthält keine expliziten Festsetzungen zur Dachgaubengestaltung. Daneben gilt jedoch die Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf. Danach darf die Länge der Gauben bei Doppelhäusern 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird nicht eingehalten, die Gaube soll nach den vorgelegten Plänen 1,03 m länger werden. Es wurde deshalb ein Antrag auf Abweichung gestellt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Abweichung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.7 **Nutzungsänderung über Kleinlager in eine Einliegerwohnung/Loft und Neubau einer Dachgaube, Flur-Nr. 6 Gemarkung Kairlindach, Kairlindacher Str. 46**

Sachverhalt

Im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes soll das bisherige Kleinlager in eine große „Loftwohnung“ umgebaut werden. In der Südansicht sollen 2 Dachflächenfenster und eine Dachgaube als Zwerchhaus mit Schleppdach eingebaut werden. In der Nordansicht ebenfalls 2 Dachflächenfenster und Umgestaltung der beiden bestehenden Zwerchhäuser mit Satteldach (große Fenster und Geländer).

Aufgrund der vorhandenen Bebauung zählen die Flurgrundstücke 6 und 6/1 zu einer wirtschaftlichen Einheit und haben den gleichen Eigentümer. Für das Grundstück Flur-Nr. 6 besteht im Süden eine weitere Zufahrt über den öffentlichen Weg Flur-Nr. 131. Bis zum Jahr 1999 (Bauantrag über Errichtung einer Lackierhalle, Nr. LRA H99-0344) bestand mit Flur-Nr. 6 nur ein

Grundstück. Bei der Einreichung eines weiteren Bauantrages im Jahr 2001 (Nr. LRA H2002-0008) bestanden erstmals 2 Flurgrundstücke.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Mit der baulichen Gestaltung, unter anderem die unterschiedlichen Dachformen der Zwerchhäuser besteht Einverständnis.

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 zweiten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

Karl-Heinz
Hertlein
Zweiter
Bürgermeister

Andrea Kiesel
Schriftführung

4. Änderung des Bebauungsplans "Greuth Nord" der Stadt Höchststadt a.d.Aisch; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch führt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf die Änderung des Bebauungsplans „Greuth Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Höchststadt a.d.Aisch unter <https://www.hoechststadt.de/willkommen/baue-n-wohnen/aktuelle-bauleitplanung> eingesehen werden.

Beschluss

Da keine öffentliche Belange des Markte Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Höchststadt a.d.Aisch.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9