



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.02.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:38 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungsverfahren
4. Bauanträge und Bauvoranfragen
- 4.1 Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 227/334 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 1
- 4.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Flur-Nr. 227/363 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 23
- 4.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Geräteraum auf Fl.-Nr. 227/370 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 38, 91085 Weisendorf
- 4.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flur-Nr. 227/388 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 41
- 4.5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Schuppen, Flur-Nr. 227/381 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 45
- 4.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum, Flur-Nr. 227/366 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 53
- 4.7 Neubau eines Nebengebäudes und Carports, Flur-Nr. 227/317 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 7
- 4.8 Anbau einer Garage mit Wohnung an ein bestehendes Wohnhaus auf Fl.-Nr. 815 Gem. Hammerbach, Am Gilgenberg 3, 91085 Weisendorf
- 4.9 Neubau eines Carports mit Lagerraum, Flur-Nr. 22 Gemarkung Oberlindach, Ringstr. 30, Oberlindach
- 4.1 Bestandsplan für vorhandene Gebäude mit Ausbau Dachgeschoss, Flur-Nr. 515/9 Gemarkung Weisendorf, Finkenweg 9
5. Ergänzungssatzung Flur-Nr. 85 Gemarkung Sterpersdorf der Stadt Höchstadt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde

Erster 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 26.01.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.01.2021 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Sachverhalt

Folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.01.2021 werden bekanntgegeben.

TOP 1.1

Grundstücksangelegenheiten; Verkauf des Bauplatzes Fl.Nr. 227/335, Gemarkung Weisendorf,

Heidweihergraben 1

Der Bauplatz wurde verkauft.

TOP 1.2

Grundstücksangelegenheiten; Verkauf des Bauplatzes Flur-Nr. 227/342, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 16

Der Bauplatz wurde verkauft.

Zur Kenntnis genommen

3. Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungsverfahren

Sachverhalt

Für das folgende Bauvorhaben wurde ein Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf Fl.-Nr. 227/345, Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 9

Beschluss

Zur Kenntnis genommen

Zur Kenntnis genommen

4. Bauanträge und Bauvoranfragen

4.1 Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 227/334 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 1

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 18.01.2021 wird für einen Kniestock von 0,75 m anstelle von 0,50 m eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Die Bebauung regelt hier die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gerbersleithe Ost.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen mit Zustimmung zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.2	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Flur-Nr. 227/363 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 23
------------	---

Sachverhalt

Der Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses beinhaltet eine Garage und einen Stellplatz. An die Garage wird ein Abstellraum angebaut.

Mit Schreiben vom 28.01.2021 werden verschiedene Befreiungen bzw. Abweichungen beantragt. Eine Befreiung von der ab dem 01.02.2021 geltenden Abstandsflächenregelung kann die Gemeinde nicht erteilen. Eine Befreiung von der Dachneigung für erdgeschossige Anbauten ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan hierüber keine Regelung enthält.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Kniestockhöhe von 75 cm anstelle 50 cm, Traufhöhe über 3,50 m und Überschreitung der Baugrenze im Norden für den erdgeschossigen Eingangsbereich mit einer Breite von 5 m und 2 m Tiefe. Dem erdgeschossigen Anbau im Süden und Osten kann zugestimmt werden, da nach dem Bebauungsplan an der Gartenseite bis zu einer Tiefe von 3 m angebaut werden kann, wenn die Haustiefe maximal 13 m nicht überschreitet.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen unter Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Mit der baulichen Gestaltung besteht Einverständnis.

Wegen der angesprochenen Problematik zu dem neuen Abstandsflächenrecht ab 01.02.2021 muss ggf. das Wohnhaus von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden. In diesem Fall wird einer entsprechenden Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus nach Osten zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.3	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Geräteraum auf Fl.-Nr. 227/370 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 38, 91085 Weisendorf
------------	---

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/370 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 38 soll ein Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Geräteraum entstehen. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

Kniestock 0,75 m statt 0,50 m
Wandhöhe 3,85 m statt 3,50 m
Überschreitung der Baugrenze im Westen durch die Terrasse und die Terrassenüberdachung um 2,80 m x 6,33 m
Überschreitung der Baugrenze im Westen im Bereich des Geräteraums um 1 m

Es wurden deshalb entsprechende Befreiungen beantragt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.4	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flur-Nr. 227/388 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 41
------------	--

Sachverhalt

Wie in der Planzeichnung dargestellt, beinhaltet der Bauantrag neben der Doppelgarage den Bau einer Eingangsüberdachung, einen überdachten Freisitz und einen Geräteraum. Mit Schreiben vom 26.01.2021 werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Nach Prüfung durch die Verwaltung gilt hier der Bebauungsplan Gerbersleithe Ost. Von folgenden Festsetzungen sind Befreiungen zu erteilen: Überschreitung der Baugrenzen (für Wohnhaus rd. 2 m nach Osten und für den Zusammenbau von Eingangsüberdachung, Garage, überdachten Freisitz und Geräteraum rd. 4 m nach Norden und 4 m nach Osten), Kniestock von 75 cm und Überschreitung der Traufhöhe von 3,50 m. Der Stauraum für die Garageneinfahrt beträgt keine 5 m, sondern verkürzt sich auf rd. 3,4 m. Nach der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung genügt ein Stauraum von mindestens 3 m Länge.

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

4.5	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Schuppen, Flur-Nr. 227/381 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 45
------------	--

Sachverhalt

Mit Vordruckschreiben vom 08.02.2021 werden folgende Befreiungen beantragt und begründet: Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus um 4,715 m nach Westen und Änderung des Garagenstandortes mit Schuppen an die östliche Grundstücksgrenze außerhalb der Baugrenzen.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird unter Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.6	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum, Flur-Nr. 227/366 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 53
------------	--

Sachverhalt

Zu dem bisherigen Bauantrag (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage), zu dem vom Markt Weisendorf mit Schreiben vom 16.12.2020 das Genehmigungsverfahren bestätigt wurde, wird ein Änderungsantrag eingereicht.

Zu dem Bauantrag werden mit separaten Anschreiben folgende Befreiungen beantragt und begründet: Kniestock 0,75 m statt 0,50 m, Traufhöhe 3,75 m statt 3,50 m und Dachüberstand an der Traufe stellenweise 0,75 m statt 0,50 m.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.7 **Neubau eines Nebengebäudes
und Carports, Flur-Nr. 227/317
Gemarkung Weisendorf,
Geisgrün 7**

Sachverhalt

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein Doppelcarport und ein Nebengebäude errichtet werden. Dazu wird vom betroffenen Grundstücksnachbarn eine Abstandflächenübernahmeerklärung unterzeichnet. Für die Lage außerhalb der Baugrenzen wird mit Schreiben vom 24.11.2020 eine Befreiung sowie ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt.

Das Carport allein könnte verfahrensfrei gebaut werden, da auf festgesetzten Stellplätzen Carports in Holzbauweise mit Flachdachkonstruktion errichtet werden können. Alle Nachbarn haben den Plan unterschrieben.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Für die Baugrenzenüberschreitung wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Mit der Grenzbebauung und Abweichung von den Abstandsflächen besteht Einverständnis. Ebenso für das Nebengebäude als Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.8 **Anbau einer Garage mit
Wohnung an ein bestehendes
Wohnhaus auf Fl.-Nr. 815 Gem.
Hammerbach, Am Gilgenberg 3,
91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 815 Gem. Hammerbach, Am Gilgenberg 3 soll an das bestehende Wohnhaus eine Garage mit Wohnung angebaut werden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet dargestellt, ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Anbau soll an der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 816 errichtet

werden, der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt. Alle Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.9 **Neubau eines Carports mit
Lagerraum, Flur-Nr. 22
Gemarkung Oberlindach, Ringstr.
30, Oberlindach**

Sachverhalt

Die Einfahrt in die 3 Carport-Stellplätze erfolgt von Osten über die bestehende Grundstückszufahrt. Alle Nachbarn haben die Pläne unterschrieben.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

4.10 **Bestandsplan für vorhandene
Gebäude mit Ausbau
Dachgeschoss, Flur-Nr. 515/9
Gemarkung Weisendorf,
Finkenweg 9**

Sachverhalt

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 27.10.1966 wurde hier der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses genehmigt. Der damalige Bauantrag entsprach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Auracher Berg. Nun wird im Dachgeschoss eine weitere abgeschlossene Wohnung errichtet. Für diese zusätzliche Wohnung

wurde der Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt. Dazu lautet der Bauantrag neu auf „Bestandsplan für vorhandenes Wohngebäude mit Ausbau Dachgeschoss.“ Für das bisherige Wohnhaus bestehen 2 Garagenstellplätze und für die neue Wohnung werden 2 Stellplätze errichtet.

Die Doppelgarage mit Geräteraum im Nordwesten des Grundstückes wurde planabweichend gebaut. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den geänderten Garagenstandort mit Geräteraum außerhalb der Baugrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Da die Doppelgarage nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfrei errichtet werden kann, wird hierfür ein eigenständiger Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht. Die Verfahrensfreiheit gilt nicht für den bestehenden Geräteraum.

Beschluss

Von der Genehmigungsfreistellung für das Wohngebäude wird Kenntnis genommen.

Für die Doppelgarage wird für den geänderten Standort außerhalb der festgelegten Baugrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

5. Ergänzungssatzung Flur-Nr. 85 Gemarkung Sterpersdorf der Stadt Höchstadt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 05.02.2021 beteiligt das Ingenieurbüro Valentin Maier für die Stadt Höchstadt den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2.217 qm. Die Planunterlagen können im Internet der Stadt Höchstadt unter

www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung/ eingesehen werden.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:38 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
Erster
Bürgermeister

Andrea Kiesel

Schriftführung