



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 19.09.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:44 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Flur-Nr. 431 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Reichenbacher Str. 11
 - 2.2 Bauantrag über Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 17 Gemarkung Boxbrunn, Am Eichholz 11
 - 2.3 Bauantrag über Teilabbruch einer Scheune, Errichtung eines Pultdaches und einer Giebelwand (Änderungsantrag zu dem genehmigten Bauantrag LRA Nr. H2016/279), Flur-Nr. 53 Gemarkung Kairindach, Kairindacher Str. 24
 - 2.4 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses, Flur-Nr. 519/6 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Am Distelbock 17
 - 2.5 Antrag auf Befreiung über Errichtung eines Carports, Flur-Nr. 227/14 Gemarkung Weisendorf, Bruckäcker 4
 - 2.6 Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune, Flur-Nr. 9 Gemarkung Boxbrunn, Poststr. 5
 - 2.7 Bauantrag über Neubau einer Gewerbehalle mit Verkaufsflächen sowie einer Wohneinheit mit 5 Stellplätzen, Flur-Nr. 262/1 Gemarkung Weisendorf, Nähe Gewerbegebiet Weisendorf
3. Denkmalschutz; Neuaufnahme des ehemaligen Hirtenhauses, Flur-Nr. 11 Gemarkung Rezelsdorf, Im Schafhof 18, in die Denkmalliste
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost" der Stadt Herzogenaurach
5. 1. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Lerchenhügel" des Marktes Dachsbach
6. Bebauungsplan Nr. 15 "SO Windpark Dachsbach" und dazu die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Dachsbach
7. Erschließung Baugebiet "Buch - Im Grund"; Vergabe der Ingenieurleistungen für den Wasserleitungs-, Kanal- und Straßenbau

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 18.07.2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.07.2016 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Flur-Nr. 431 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Reichenbacher Str. 11 Bauherr: Süß, Claudia und Heinrich, Reichenbacher Str. 11, Buch, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass der Bauantrag gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Bauantrag über Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 17 Gemarkung Boxbrunn, Am Eichholz 11 Bauherr: Gerner, Michaela und Stefan, Fischbacher Hauptstr. 173, 90475 Nürnberg

Sachverhalt

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als geplante gemischte Baufläche dargestellt und in der Begründung wie folgt beschrieben:

Situation: Die Fläche am östlichen Ortsrand war bereits im Flächennutzungsplan 1989 für die Ortsentwicklung vorgesehen. Erschließung von Süden. Ziel: Bebauung mit Mischgebietsstrukturen zur Ortsabrundung. Ortsrandeingrünung als Ausgleichsmaßnahme.

Zu der eingezeichneten „Mülleinhausung“ auf der östlichen Grundstücksgrenze erklärt der Antragsteller, dass keine Überdachung erfolgt. Damit löst diese, ebenso wie eine mögliche Mauereinfriedung keine Abstandsfläche aus.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zum Bauantrag ist noch ein Entwässerungsplan (Mischkanalisation) nachzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3 Bauantrag über Teilabbruch einer Scheune, Errichtung eines Pultdaches und einer Giebelwand (Änderungsantrag zu dem genehmigten Bauantrag LRA Nr. H2016/279), Flur-Nr. 53

**Gemarkung Kairlindach,
Kairlindacher Str. 24
Bauherr: Hiller, Hartmut,
Kairlindacher Str. 24, Kairlindach,
91085 Weisendorf**

Sachverhalt

In Ergänzung zu dem mit Bescheid vom 17.05.2016 genehmigten Bauantrag über Abbruch eines Stallgebäudes und Neubau eines Wohnhauses, wird ein Änderungsantrag zum Umbau der bisherigen Scheune im Westen eingereicht. Mit einem Erläuterungsbericht erklärt der Planer die wesentlichen Änderungen.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses, Flur-Nr. 519/6 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Am Distelbock 17 Bauherr: Hase, Rainer und Katharina, Lilienweg 2a, 91093 Heßdorf

Sachverhalt

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen zu erteilen: Dachneigung von 45° (anstelle 30° - 35°), Abweichung von der Baulinie (rd. 2 m nach Osten) und Überschreitung der Baugrenze um rd. 3 m nach Osten (wobei das Baufenster insgesamt nicht überschritten wird).

Mit Schreiben vom 23.09.2016 begründet der Planer die notwendigen Befreiungen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag mit der Zustimmung zu den vorstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Ein amtlicher Lageplan ist noch nachzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5 Antrag auf Befreiung über Errichtung eines Carports, Flur-Nr. 227/14 Gemarkung Weisendorf, Bruckäcker 4 Bauherr: Binder, Claudia, Bruckäcker 4, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Im Nordwesten des Grundstückes, direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche soll ein Carport entweder aus Metall oder Holz errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Standortes jedoch folgendes vor: Vorplätze, Vorgärten, Stellplätze, Hauszugang, nicht eingezäunt mit Rasen oder Gitterstein.

Aufgrund der vorgelegten Antragsunterlagen ist das geplante Carport nicht verkehrsfrei, unter anderem wegen der fehlenden Abstandsflächen zum eigenen Wohnhaus.

Beschluss

Zur Feststellung, ob hier ein genehmigungsfreies Vorhaben vorliegt, müssen die Planunterlagen von einem Planvorlageberechtigten ergänzt werden, auch unter Einzeichnung der nötigen Grenzabstandsflächen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6 Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune, Flur-Nr. 9 Gemarkung Boxbrunn, Poststr. 5 Bauherr: Herbig, Thomas, Schillerstr. 1, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Mit Betriebsbeschreibung zur Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune vom 29.06.2016 erläutert der Planer das Vorhaben. Diese liegt zur Information allen Bauausschussmitgliedern vor.

Beschluss

Zu der aufgezeigten Baumaßnahme wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aufgrund der bestehenden Scheune wird einer Abweichung von den Grenzabstandsflächen zugestimmt.

Zum Bauantrag ist ein vollständiger Entwässerungsplan nachzureichen. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung ist für die Wasserversorgung ein Hausanschluss zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.7 Bauantrag über Neubau einer Gewerbehalle mit Verkaufsfläche sowie einer Wohneinheit mit 5 Stellplätzen, Flur-Nr. 262/1 Gemarkung Weisendorf, Nähe Gewerbegebiet Ost Bauherr: Weiß, Jessica, Kairlindacher Str. 17, Kairlindach, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Grundsätzlich hält der Bauantrag alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Für die vorgesehene Betriebsleiterwohnung muss eine Ausnahmsweise Zulassung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigt werden.

Beschluss

Zu dem Bauantrag und für die Ausnahme zur Zulassung der Wohnnutzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zu dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen. Ein Stellplatznachweis ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3. Denkmalschutz; Neuaufnahme des ehemaligen Hirtenhauses, Flur-Nr. 11 Gemarkung Rezelsdorf, Im Schafhof 18, in die Denkmalliste

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 12.07.2016 teilt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mit, dass es sich bei dem folgenden Anwesen um ein Baudenkmal handelt und es in die bayerische Denkmalliste Teil A nachzutragen ist: Ehemaliges Hirtenhaus, Wohnstallhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit zum Teil Sandsteinquader, zum Teil Ziegelsteinmauerwerk, östliche Traufseite verputztes Fachwerk, 18. Jahrhundert. Das Schreiben liegt allen Bauausschussmitgliedern vor.

Der Markt Weisendorf wird gebeten bis spätestens 15.10.2016 mitzuteilen, ob zu der Beschreibung fachliche Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von dem Sachverhalt Kenntnis. Aus Sicht der Gemeinde sind keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen nötig.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost" der Stadt Herzogenaurach

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25.07.2016 übersendet die Stadt Herzogenaurach die Planunterlagen zur Beteiligung des Marktes Weisendorf als Nachbargemeinde.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

5. 1. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Lerchenhügel" des Marktes Dachsbach

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 22.08.2016 übersendet die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für den Markt Dachsbach den Planentwurf mit Begründung. Der Markt Weisendorf wird als Nachbargemeinde beteiligt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

6. Bebauungsplan Nr. 15 "SO Windpark Dachsbach" und dazu die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Dachsbach

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 27.07.2016 übersendet die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für den Markt Dachsbach den Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Windpark Dachsbach“ und dazu den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „SO Windpark Dachsbach“. Der Markt Weisendorf wird als betroffene Nachbargemeinde gebeten eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.06.2016 zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Einwände geltend gemacht.

Beschluss

Die Einwände werden erneut geltend gemacht und wie folgt ergänzt:

Derzeit laufen die Planungen zur Erstellung eines Vorentwurfs für die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Weisendorf (FnP Weisendorf 2030). Auch für den Ortsteil Rezelsdorf sind hierbei Änderungen vorgesehen.

Wir regen an, zu überprüfen, ob bei Errichtung der geplanten WEA 1 und WEA 2 am nordwestlichsten Wohnhaus in Rezelsdorf oder alternativ an den im Anhang dargestellten Immissionsorten die nach TA Lärm erforderlichen Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können (TA Lärm: MI 45 dBA, WA 40 dBA). Zur näheren Erläuterung wird auf das vorliegende Schreiben von dem von uns beauftragten Büro Topos team (per E-Mail) vom 06.06.2016 mit Lageplanskizze verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

7. Erschließung Baugebiet "Buch - Im Grund"; Vergabe der Ingenieurleistungen für den Wasserleitungs-, Kanal- und Straßenbau

Sachverhalt

Für die anstehenden Erschließungsarbeiten des Eigentümers des Grundstückes wurde die Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (GBI), Orffstraße 6 in 91074 Herzogenaurach beauftragt. Das Ingenieurbüro hat bereits Ingenieurleistungen für das Gebiet erbracht. Es liegen Vorkenntnisse und Vorleistungen zum Projekt vor. Um doppelte

Planungsleistungen (Kosten) zu vermeiden wurde angeregt, für die anstehenden gemeindlichen Erschließungsarbeiten das Ingenieurbüro GBI zu beauftragen. Eine Reduzierung der Leistungsphasen der HOAI ist mit Begründung der vorliegenden Vorkenntnisse und Vorleistungen möglich.

Mit dem Ingenieurbüro GBI wurden bereits Gespräche geführt. Am 12.09.2016 und 19.09.2016 ging bei der Verwaltung ein entsprechendes Angebot für die Erschließung des Baugebietes „Buch-Im Grund“ ein.

Nach Überprüfung des Angebotes schlägt die Verwaltung vor, das Ingenieurbüro GBI stufenweise mit der Erbringung der Ingenieurleistungen für Kanal- und Wasserleitungsbau zu beauftragen.

Zunächst sollen die Leistungsphasen 2 bis 4 (Kanalleitungsbau) und Leistungsphasen 2 und 3 Wasserleitungsbau) und die Preiseinholung und Organisation der TV-Kanaluntersuchung vergeben werden.

Die Entwurfsvermessung erfolgt auf Stundenbasis auf Grundlage des Honorarangebotes vom 12.09.2016. Folgende Stundensätze werden angeboten: Vermessungsteam 135,00 €/Stunde, Vermessungsingenieur 80,00 €/Std. und Technischer Mitarbeiter 55,00 €/Std.

Beschluss

Das Ingenieurbüro Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (GBI), Orffstraße 6 in 91074 Herzogenaurach wird auf Grundlage des Honorarangebotes vom 12.09.2016 und 19.09.2016 stufenweise mit der Erbringung der Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 für den Kanalleitungsbau und der Leistungsphasen 2 und 3 für den Wasserleitungsbau gemäß § 43 Abs. 1 HOAI und der Preiseinholung und Organisation der TV-Kanaluntersuchung zu einem Pauschalhonorar von 500,00 €, netto beauftragt. Die Nebenkosten werden mit 4 % aus dem Nettogrundhonorar berechnet. Für die örtliche Bauüberwachung werden 2,5 % des Nettogrundhonorars berechnet.

Die erforderliche Entwurfsvermessung bzw. die Ergänzung von vorliegenden

Vermessungen werden auf Stundenbasis berechnet und sind bei Bedarf zu vergeben.

Es ist beabsichtigt, das Ingenieurbüro Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (GBI) zu gegebener Zeit mit der Erbringung der Leistungsphasen 5 bis 9 gemäß § 43 Abs. 1 HOAI sowie der örtlichen Bauleitung/Bauüberwachung zu beauftragen. Bei der Leistungsphase 9 ist die besondere Leistung der Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen mit zu beauftragen.

Das Honorar errechnet sich aus der Honorarzone II Mindestsatz für den Kanal- und Wasserleitungsbau. Das Bruttogehonorar für den Kanalleitungsbau (Leistungsphasen 2 bis 9) wird einschließlich der besonderen Leistungen auf derzeit 10.098,52 € geschätzt. Für den Wasserleitungsbau (Leistungsphasen 2 bis 9) wird das Bruttogehonorar auf derzeit 4.333,21 € geschätzt. Die besondere Leistung – Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen- wird nach Stundensätzen abgerechnet. Der Stundensatz für einen Ingenieur beträgt 80,00 €, für einen technischen Mitarbeiter 55,00 € zzgl. MwSt. und 5 % Nebenkosten.

Die Reduzierung der Leistungsphasen der HOAI begründet sich mit Vorkenntnissen und Vorleistungen zum Projekt.

Der erste Bürgermeister bzw. einer seiner Vertreter wird ermächtigt, den entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9
Persönlich beteiligt: 1

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:44 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