



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.05.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:57 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 Doppelgarage auf Fl.-Nr. 60/1 Gem. Reinersdorf, 91085 Weisendorf
 - 2.2 Neubau Scheunengebäude mit Wohnung auf Fl.-Nr. 825 Gem. Hammerbach, Am Gilgenberg 12, 91085 Weisendorf
 - 2.3 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen auf Fl.-Nr. 227/346 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 20
 - 2.4 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.-Nr. 227/342 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 16
 - 2.5 Anbringung einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe > 3 m auf Fl.-Nr. 282/17 Gem. Weisendorf, Erlanger Str. 19 A
 - 2.6 Nutzungsänderung: Einbau eines Pizaofens und Verkauf von Speisen und Getränken (alkoholisch und nicht

alkoholisch) auf Fl.-Nr. 209 Gem. Weisendorf, Reuther Weg 16

- 2.7 Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110 Gem. Rezelsdorf, Sebald-Rieter-Weg
- 2.8 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Höhe 180 cm) an der westlichen Grundstücksgrenze (ERH 13) der Fl.-Nr. 340/18 Gem. Unterreichenbach, Hopfenleithe 19, 91085 Weisendorf
3. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Automatisierung der Kirchentür der Kirche St. Josef in Weisendorf, Kirchenstr. 23, Fl.-Nr. 135/3 Gem. Weisendorf
4. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu Sanierungsmaßnahmen an der Kath. Kirche St. Josef in Weisendorf, Kirchenstr. 23, Fl.-Nr. 135/3 Gem. Weisendorf

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 19.04.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.04.2021 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

Zur Kenntnis genommen

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 60/1 Gem. Reinersdorf, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/1 Gem. Reinersdorf soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen. Im geltenden Flächennutzungsplan sowie in der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der nördliche Teil des Grundstückes, der bebaut werden soll, als Dorfgebiet dargestellt. Der südliche Teil ist als Grünzug Seebachgrund dargestellt. Im Norden und Osten des Baugrundstückes

befinden sich bereits Wohnhäuser, im Westen eine landwirtschaftliche Halle. Das Grundstück ist wegemäßig erschlossen. Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal geleitet werden, das Oberflächenwasser soll in die Seebach geleitet werden. Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Seebachgruppe kann das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.2 Neubau Scheunengebäude mit Wohnung auf Fl.-Nr. 825 Gem. Hammerbach, Am Gilgenberg 12, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die Scheune auf dem Grundstück Fl.-Nr. 825 Gem. Hammerbach, Am Gilgenberg 12, 91085 Weisendorf soll beseitigt und ein neues Scheunengebäude mit darüber liegender Wohnung errichtet werden. Das Grundstück liegt im Innenbereich, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die östliche Abstandsfläche fällt mit 1,2 m² auf das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 825/1 Gem. Hammerbach, es erfolgt eine Abstandsflächenübernahme durch dessen Eigentümer.

Das Schmutzwasser soll in den im südlichen Grundstücksteil befindlichen Schmutzwasserkanal geleitet werden, ein Abzweig ist bereits vorhanden. Die Leitungen vom Abzweig bis zum Gebäude sind vom Antragsteller zu errichten.

Das Oberflächenwasser soll an die vorhandene Regenwasserableitung angeschlossen werden, die in den Weiher auf Fl.-Nr. 828 führt. Die entsprechende Leitung wird vom Antragsteller errichtet.

Für die Wasserversorgung wird ein neuer Anschluss benötigt. Die Kosten für dessen Errichtung und Unterhaltung sind vom Antragsteller zu tragen, eine entsprechende Vereinbarung mit dem Markt Weisendorf muss abgeschlossen werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Baumaßnahme unter der Bedingung, dass eine Vereinbarung zur Kostenübernahme des zweiten Wasseranschlusses zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Markt Weisendorf geschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3	Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen auf Fl.-Nr. 227/346 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 20
------------	--

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/346 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 20 soll eine Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen entstehen. Das Baugrundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Es werden folgende Festsetzungen nicht eingehalten und deshalb Befreiungen beantragt für

Überschreitung der Baugrenze im Westen um ca. 1,27 m
Kniestockhöhe 0,75 m statt 0,50 m
Traufhöhe 3,54 m statt 3,50 m
Dachbekleidung der Zwerchhäuser in Grautönen mit Titanzink Blech statt in Rottönen und Dachziegeln oder –steinen
Vordach (Eingangsbereich) mit einer Länge von 6,03 m statt zugelassener
Überschreitung der Baulinie von 5 m

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Baumaßnahme

einschließlich der beantragten Befreiungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4	Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.-Nr. 227/342 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 16
------------	---

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/342 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 16 soll eine Doppelhaushälfte mit Carport entstehen. Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Für die Befreiung von folgenden Festsetzungen werden Anträge auf Befreiung gestellt:

Abweichung von der Baulinie um 1 m nach Westen
Abweichung von der Baugrenze um 2,18 m nach Westen
Traufhöhe 3,75 m statt 3,50 m
Kniestock 0,625 m statt 0,50 m

Die Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf sieht eine Stichhöhe von max. 1,40 m vor. Die Gaubenhöhe soll 2 m betragen, deshalb wurde hierfür eine Abweichung beantragt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5 Anbringung einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe > 3 m auf Fl.-Nr. 282/17 Gem. Weisendorf, Erlanger Str. 19 A

Sachverhalt

An das bestehende Gebäude auf Fl.-Nr. 282/17 Gem. Weisendorf, Erlanger Str. 19 A soll an der Westseite eine Terrassenüberdachung angebaut werden. Das Grundstück liegt im Innenbereich, ein Bebauungsplan existiert nicht. Da die Tiefe von 3 m überschritten wird, wurde ein Bauantrag gestellt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6 Nutzungsänderung: Einbau eines Pizzaofens und Verkauf von Speisen und Getränken (alkoholisch und nicht alkoholisch) auf Fl.-Nr. 209 Gem. Weisendorf, Reuther Weg 16

Sachverhalt

Im Vereinsheim des Heimatvereines auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209 Gem. Weisendorf, Reuther Weg 16 soll ein Pizzaofen eingebaut werden und an Sonn- und Feiertagen zwischen 17.00 – 21.00 Uhr der Verkauf von Speisen und alkoholischen und nicht alkoholischen Getränken stattfinden.

Das Vereinsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Vereinszentrum am Rötelberg“ Dieser weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als „Sportfläche, Gartenbaunutzfläche und Ausstellungsfläche“ aus.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 4
Anwesend: 9

2.7 Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110 Gem. Rezelsdorf, Sebald-Rieter-Weg

Sachverhalt

Für die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 110 Gem. Rezelsdorf mit einem Einfamilienhaus mit Garagen wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Hierbei wird gebeten über folgende Fragen zu entscheiden:

1. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude gemäß § 34 BauGB zulässig?
2. Ist das Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 400-450 m² zulässig?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung nach § 34 BauGB mit einer Geschossfläche von ca. 350-400 m² zulässig?
4. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung nach § 34 BauGB mit einer Firsthöhe von max. 9 m zulässig?
5. Ist ein Kniestock in Höhe von 1 m zulässig?
6. Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück zulässig?
7. Ist die geplante Dachform zulässig?
8. Ist eine Zufahrt in der geplanten Größe von ca. 125 m² (nicht versiegelt, wasserdurchlässiges Pflaster) zulässig?
9. Ist die Erschließung gesichert?
10. Ist es möglich, das Gebäude an eine Erdgasleitung anzuschließen?
11. Ist das geplante Grenzgebäude mit überbauter Garage nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig?

Das Grundstück ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 als landwirtschaftliche Fläche mit vorhandenen Einzelbäumen und Baumreihen in der freien Landschaft dargestellt. Im Entwurf für den Flächennutzungsplan 2030, Stand 29.03.2021, sind ebenfalls Einzelbäume und Baumreihen in der freien Landschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Fläche liegt im Außenbereich, eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan und der fehlenden Erschließung nicht möglich.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zu den Fragen 1 bis 9 jeweils eine negative Antwort, da das Grundstück Fl.-Nr. 110 Gem. Rezelsdorf im Außenbereich liegt und die Erschließung nicht gesichert ist. Da es im Bereich des Marktes Weisendorf keine Erdgasleitung gibt, wird auch die Frage 10 negativ beantwortet. Die Frage 11 betrifft die Abstandsflächenregelung für Grenzbauten und damit nicht Bauplanungsrecht und ist vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu beantworten. Zusammenfassend kann vom Markt Weisendorf kein Einvernehmen zum Vorbescheid erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.8 **Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Höhe 180 cm) an der westlichen Grundstücksgrenze (ERH 13) der Fl.-Nr. 340/18 Gem. Unterreichenbach, Hopfenleithe 19, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

An der Westseite des Grundstückes Fl.-Nr. 340/18 Gem. Unterreichenbach, Hopfenleithe 19 soll ein Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Der geplante Zaun soll aus WPC-Zaunelementen mit einer

jeweiligen Breite von ebenfalls 1,80 m bestehen. Der Zaun soll gegen die viel befahrene Kreisstraße ERH 13 abschirmen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Buch Ost. Der geplante Zaun weicht von der vorgeschriebenen Höhe (max. 1 m) und dem zu verwendendem Material (Jägerzaun, Hainbuchen-Hecken, Maschendraht, Holzlatten) ab. Es wurden deshalb Befreiungen beantragt.

Die Nachbarn haben zugestimmt, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat keine Einwände (anbaufreie Zone, Sichtdreieck) erhoben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung gemäß den eingereichten Unterlagen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 1 Nein: 8
Anwesend: 9

3. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Automatisierung der Kirchentür der Kirche St. Josef in Weisendorf, Kirchenstr. 23, Fl.-Nr. 135/3 Gem. Weisendorf

Sachverhalt

Um mobilitätseingeschränkten Personen den Zutritt zur Kirche zu ermöglichen, soll die Kirchentüre automatisiert werden. Außerdem soll eine zeitgesteuerte Türöffnung und eine Dämpfung der Pendelbewegung erfolgen.

Es wurde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt. Hierfür ist eine Stellungnahme des Marktes Weisendorf erforderlich.

Die Pfarrkirche befindet sich im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsberater wurde um Stellungnahme gebeten und hat die Sanierungsabsichten begrüßt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen nach Art. 15 Abs. 1 BayDSchG zur Automatisierung der Kirchentüre sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu Sanierungsmaßnahmen an der Kath. Kirche St. Josef in Weisendorf, Kirchenstr. 23, Fl.-Nr. 135/3 Gem. Weisendorf

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:57 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.

Karl-Heinz Hertlein
Erster Bürgermeister

Andrea Kiesel
Schriftführung

Sachverhalt

An der kath. Kirche St. Josef in Weisendorf sollen verschiedene Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden:

Sanierung der Sakristei: Einbau neuer Türen und Fenster, Erneuerung elektrischer Leitungen, Renovierung Treppe und Geländer, Absauglüfter zur Entfeuchtung des Kellers, Mauerwerkrenovierung, Entfernung der Glasbausteine

Es wurde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt. Hierfür ist eine Stellungnahme des Marktes Weisendorf erforderlich.

Die Pfarrkirche befindet sich im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsberater wurde um Stellungnahme gebeten und hat die Sanierungsabsichten begrüßt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen nach Art. 15 Abs. 1 BayDSchG zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9