MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 17.10.2016
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auracher Berg 2" bezüglich einer geplanten Grundstücksteilung, Flur-Nr. 507/14 Gemarkung Weisendorf, Amselweg 7

2.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bau einer Gartenmauer, Flur-Nr. 337/1 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 22

2.3 Umnutzung einer bestehenden Garage und Neubau einer Kaminanlage, Flur-Nr. 335/2 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstraße 19

2.4 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und eines Carports mit Technikraum, Flur-Nr. 510/7 Gemarkung Weisendorf, Schillerstraße 4

2.5 Neubau eines Einfamilienwohnhauses, sowie Überdachung der Terrasse, Flur-Nr. 136 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstraße 17a

3. Teilweise Aufschüttung einer Teichanlage und Errichtung von zwei kleineren Weihern, Flur-Nr. 7 Gemarkung Rezelsdorf

4. Weiherumgestaltung Sintmann, Schwengelweiher 1 und 2, Flur-Nr. 450 Gemarkung Rezelsdorf

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 versand.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.09.2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.09.2016 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auracher Berg 2" bezüglich einer geplanten Grundstücksteilung, Flur-Nr. 507/14 Gemarkung Weisendorf, Amselweg 7; 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 19.07.2016 teilen die Antragsteller mit, dass sie beabsichtigen das Grundstück zu halbieren zu zwei Baugrundstücken. Mit Schreiben vom 29.09.2016 wurde den Antragstellern geantwortet, dass Sie die Möglichkeit haben das Grundstück auf einen entsprechenden Antrag beim Vermessungsamt Erlangen teilen zu lassen. Da allerdings für das Grundstück ein gültiger Bebauungsplan (Auracher Berg 2) besteht, wurde empfohlen die beabsichtigte Grundstücksteilung zum Zwecke einer weiteren eigenständigen Bebauung mit der Gemeinde abzuklären.

Am 14.10.2016 beschrieb Herr Ryl in einem Gespräch die geplante Grundstücksteilung. Im Osten soll ein Grundstück mit mindestens 400 qm entstehen und ein Wohnhaus mit rd. 10 m x 12 m. Eine konkrete Hausplanung gibt es noch nicht.

Das Grundstück Flur-Nr. 507/14 hat eine Größe von 1.094 qm. Von der Verwaltung wird festgestellt, dass in dem umliegenden Gebiet bereits bei mindestens 3 vergleichbaren Grundstücksteilungen zugestimmt wurde. In zwei von diesen Fällen wurden auch unter Zustimmung der Gemeinde inzwischen Wohnhäuser gebaut. In einem Fall wurde allerdings zu einer erteilten Baugenehmigung eine Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht. Ein Gerichtsurteil erging noch nicht.

Beschluss

Der Grundstücksteilung der Flur-Nr. 507/14 wird zugestimmt. Im Rahmen der Vermessung sollen die Antragsteller für die beiden neuen Grundstücke prüfen, inwieweit Leitungs- und Fahrrechte über eine notarielle Dienstbarkeit einzutragen sind.

Für eine weitere Wohnhausbebauung im östlichen Bereich der jetzigen Flur-Nr. 507/14 außerhalb der festgelegten Baugrenzen wird die Erteilung der gemeindlichen Einvernahme in Aussicht gestellt. Unter der Einschränkung, dass die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und dass sich die Grundfläche des Wohnhauses an die umliegende Bebauung anpasst.

Zur Rechtssicherheit einer späteren Bebauung wird den Antragstellern empfohlen einen Antrag auf Vorbescheid einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2	**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bau einer Gartenmauer, Flur-Nr. 337/1 Gemarkung Weisendorf, Schlehenweg 22, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Die Antragsunterlagen waren unvollständig. Mit Schreiben vom 27.09.2016 wurde der Bauherr aufgefordert die fehlenden Unterlagen nachzureichen.

Mit Schreiben vom 12.10.2016 (per E-Mail) teilte der Antragsteller mit, dass er den eingereichten Antrag auf Befreiung zurückzieht. Gleichzeitig kündigte er an einen neuen Antrag einzureichen.

Beschluss

Zur Kenntnis – keine Abstimmung erforderlich.

Zur Kenntnis genommen

2.3	**Umnutzung einer bestehenden Garage und Neubau einer Kaminanlage, Flur-Nr. 335/2 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstraße 19; 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Die bisherige Grenzgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 335/7 soll zu einem Technikraum mit Pelletlager umgenutzt und ein Kamin errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Buch-Ost von 1972 (vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes von 1992). Die bisherige Garage befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, obgleich hier bereits 1965 die Errichtung einer Grenzgarage genehmigt wurde.

Durch die Umnutzung der Garage und die Errichtung des Kamins kommt die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht mehr zur Anwendung und es müssen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarn liegt nicht vor. Weiterhin fehlen die Unterschriften der Nachbarn auf den eingereichten Plänen. Mit dem Bauantrag wird allerdings ein Antrag mit Begründung auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt.

Mit Schreiben vom 17.10.2016 hat die von der Grenzbebauung betroffene Nachbarin dem Bauantrag über die Nutzungsänderung auf Schärfste widersprochen. Das Schreiben liegt allen Bauausschussmitgliedern als Tischvorlage vor.

Beschluss

Zu dem Bauantrag und dem Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dazu wird ergänzend für das bestehende Gebäude mit der neuen Nutzung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der Baugrenzen erteilt.

Das Widerspruchsschreiben der Nachbarin wird zur Kenntnis genommen und an das Landratsamt zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.

Zur Kenntnis genommen

Ja: 5 Nein: 4
Anwesend: 9

2.4	**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und eines Carports mit Technikraum, Flur-Nr. 510/7 Gemarkung Weisendorf, Schillerstraße 4; 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

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

Zur Kenntnis genommen

2.5	**Neubau eines Einfamilienwohnhauses, sowie Überdachung der Terrasse, Flur-Nr. 136 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstraße 17a; 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Auf dem 1.310 qm großen Grundstück ist geplant in dritter Reihe zu bauen. Gleichzeitig ist beabsichtigt das alte Wohnhaus Kirchenstr. 19 abzureisen. Das gesamte Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als bebaubarer Innenbereich dargestellt.

Leider wurde im Bauantrag nicht die Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück eingezeichnet und nicht die genaue Anordnung/Zuordnung der Stellplätze.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine ausreichende Erschließung bezüglich der Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück nicht gesichert, da im östlichen Bereich des bestehenden Wohnhauses Kirchenstr. 17 zu dem angrenzenden Nachbarnebengebäude lediglich eine Breite von rd. 2,70 m besteht. Eine Mindestbreite von 3 m wird unterschritten.

Für das Wohnhaus muss ein neuer zusätzlicher Wasserhausanschluss verlegt werden. Diese Kosten muss der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer tragen. Mit der Gemeinde ist hierüber eine Vereinbarung abzuschließen. Ebenso muss für das Bauvorhaben ein zusätzlicher Kanalhausanschluss hergestellt werden. Die technischen Einzelheiten über den Kanalanschluss regelt die Gemeinde.

Zur langfristigen Regelung der Erschließung auf dem Grundstück empfiehlt die Gemeinde eine detaillierte notarielle Grundbucheintragung über Leitungsrechte und Fahrrechte.

Für die 6 m breite Schleppgaube in der Westansicht muss einer Abweichung zu den Gestaltungsmerkmalen zur Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf zugestimmt werden (Überschreitung der Breite von 2/5 der Firstlänge des Hauptgebäudes und Zulassung von unterschiedlichen Breiten der Gauben). Hierüber muss vom Antragsteller bzw. Planfertiger ein formloser Antrag mit Begründung zum Bauantrag nachgereicht werden.

Da das Baugrundstück im festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ liegt, wurde von Herrn Rosemann vom Topos team am 14.10.2016 eine ausführliche Stellungnahme zu dem Bauvorhaben abgegeben. Dieses Schreiben liegt als Tischvorlage allen Bauausschussmitgliedern vor.

Grundsätzlich entspricht das Vorhaben dem vom Markt Weisendorf formulierten Ziel, die Wohnfunktion im südlichen Abschnitt der Kirchenstraße zu stärken und vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Wünschenswert wäre es, wenn der Bauantrag im Hinblick auf die erlassenen Gestaltungsrichtlinien in folgenden Punkten überarbeitet wird:

- Der Dachüberstand sollte traufseitig auf maximal 25 cm und am Ortgang auf 20 cm begrenzt werden.
- Die Dachgauben sollten als Einzelgauben ausgebildet werden und ein Drittel der Trauflänge der Dachseite nicht überschreiten.
- Die Fenster sollten als stehende Rechteckformate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2:3 oder 4:5 ausgeführt werden.

Laut Herrn Rosemann kann dem Abbruch des Gebäudes Kirchenstr. 19 aufgrund des festgelegten Sanierungsgebietes aus mehreren Gründen nicht zugestimmt werden.

Beschluss

Der Bauantrag wird zurückgestellt. Der Antragsteller ist auf den vorstehenden Sachverhalt hinzuweisen.

Zur Beurteilung des Bauantrages sind alle wesentlichen Unterlagen vorzulegen, insbesondere noch die Einzeichnung und

Bemaßung der Zufahrt zu dem Hinterliegergebäude und Einzeichnung der Stellplätze auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung und Auflistung der Wohnungen der Wohngebäude Kirchenstr. 17 und 19.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3. Teilweise Aufschüttung einer Teichanlage und Errichtung von zwei kleineren Weihern, Flur-Nr. 7 Gemarkung Rezelsdorf; 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Die Antragstellerin beabsichtigt die teilweise Aufschüttung der Teichanlage Flur-Nr. 7 Gemarkung Rezelsdorf (Kappelweiher) mit einer Fläche von etwa 2.900 m² im Süden, sowie die Errichtung zwei kleinerer Weiher im Norden des Flurstückes.

Beschluss

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. Weiherumgestaltung Sintmann, Schwengelweiher 1 und 2, Flur-Nr. 450 Gemarkung Rezelsdorf; 91003 Erlangen

Sachverhalt

Der Antragsteller beabsichtigt die Umgestaltung der Weiher (Schwengelweiher 1 und 2) auf der Flur-Nr. 450 Gemarkung Rezelsdorf, indem die beiden Weiher vereinigt werden und der Abstand der Uferbereiche zu den bestehenden Grundstücksgrenzen verbreitert wird. Hierdurch sollen die Wartungsarbeiten und die allgemeinen Bedingungen verbessert werden.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:50 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	Engelbert Söhnlein
Erster Bürgermeister	Schriftführung