MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.12.2016
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Gerätehaus, Flur-Nr. 227/292 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 30, Weisendorf

2.2 Antrag auf Sanierung der bestehenden Garage mit Aufbau einer Dachterrasse, Fl.-Nr. 1023/1, Gem. Weisendorf, Zur Alten Burg 1, OT Reuth

2.3 Bauantrag über Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 10 Wohneinheiten und Nebengebäuden (Änderungsantrag zum genehmigten Bauantrag Nr. LRA H 54/2015), Flur-Nr. 46 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 1

3. Sanierung der Trinkwassernetze in der Mehrzweckhalle, der Kindertageseinrichtung Gerbersleite und der Schulturnhalle;
4. Kanal-TV-Befahrung 2017-2018 für den Markt Weisendorf (incl. Ortsteile); Vergabe der Ingenieurleistungen

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 21.11.2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.11.2016 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Gerätehaus, Flur-Nr. 227/292 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 30, Weisendorf

Sachverhalt

Für das Grundstück Flur-Nr. 227/292 Gemarkung Weisendorf, Geisgrün 30 wurde ein Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Gerätehaus gestellt. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Für folgende Festsetzungen im Bebauungsplan wurden Befreiungen beantragt:

Überschreitung der Kniestockhöhe:
Festsetzung im Bebauungsplan: max. 0,5 m
geplante Kniestockhöhe: 0,75 m
Begründung: Da kein Keller gebaut wird, wollen die Bauherren das Dachgeschoss möglichst optimal nutzen können. Zudem stehen im Baugebiet bereits Häuser mit diesem höheren Kniestock

Verringerung der Dachneigung auf 42 °:
Festsetzung im Bebauungsplan: 45 – 48
geplante Dachneigung: 42 °
Begründung: Um bei der gewünschten Hausplanung der Abstandsflächenregelung gerecht zu werden, möchten die Bauherren die Dachneigung um 3° auf 42 ° reduzieren.

Überschreitung der zulässigen Höhenlage des Sockelgeschosses:
Festsetzung im Bebauungsplan: Die Sockelgeschoße OK EG dürfen nicht höher als 0,5 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen
geplante Sockelgeschoßhöhe: 0,94 m
Begründung: Um sich harmonisch zwischen die beiden bereits bestehenden Häuser der benachbarten Grundstücke einzufügen, planen die Bauherren das Haus in etwa auf das Niveau der benachbarten Sockelgeschosse zu stellen. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der max. zulässigen Sockelhöhe von 50 cm um 44 cm auf 94 cm.

Veränderung des vorhandenen Geländes:
Festsetzung im Bebauungsplan: Bei Geländegestaltungen darf das vorhandene natürliche Gelände um nicht mehr als +/- 0,50 m verändert werden
geplante Veränderung :0,94 m
Begründung: Um sich harmonisch zwischen die beiden bereits bestehenden Häuser der benachbarten Grundstücke einzufügen, planen die Bauherren das Gelände in etwas auf das Niveau der benachbarten Gelände zu verändern. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der max. zulässigen Geländeveränderung von 50 cm um 44 cm auf 94 cm

Überschreitung der Baugrenzen durch das Carport:
Festsetzung im Bebauungsplan: Die nachzuweisenden Stellplätze (Anm. hier Carport) sind … auf dem Grundstück im Bereich der Baufenster für Garagen oder … im Bereich der Baufenster für Gebäude …zu errichten
Das geplante Carport überschreitet das Baufenster für Garagen um ca. 3,5 nach Osten und rückt in eine Linie mit dem Haus
Begründung: Da kein Keller gebaut wird, wollen die Bauherren das Grundstück möglichst optimal ausnutzen. Zudem planen die Bauherren ein harmonisches Gesamtbild von Haus und Carport. Dadurch kommt es zu einer Überschreitung er Baugrenzen durch das Carport von ca. 3,5 m. Vor dem Carport verbleibt ein Stauraum von 5 m

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich Kniestockhöhe, Dachneigung, Höhenlage des Sockelgeschosses, Veränderung des vorhandenen Geländes und Überschreitung der Baugrenzen durch das Carport wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.2 Antrag auf Sanierung der bestehenden Garage mit Aufbau einer Dachterrasse, Fl.-Nr. 1023/1, Gem. Weisendorf, Zur Alten Burg 1, OT Reuth

Sachverhalt
Für das Grundstück Fl-Nr 1023/1 Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 1, Weisendorf OT Reuth wurde ein Antrag auf Sanierung der bestehenden Garage mit Aufbau einer Dachterrasse gestellt. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Reuth“ aus dem Jahr 1973.

Im Jahr 1966 war zusammen mit dem Wohnhaus eine Garage genehmigt worden. 1981 wurde eine zweite Garage genehmigt und an die bestehende angebaut. Schon damals befanden sich die beiden Garagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Das Pultdach der Garage soll nun durch ein Flachdach ersetzt werden. Auf der an das Haus anstoßenden Seite soll eine Dachterrasse mit einer Tiefe von 4,65 m errichtet werden. Der an die Straße angrenzende Teil des Garagendaches (3 m bzw. 5,60 m Tiefe) soll mit Kies bedeckt werden. Der Zugang zur Terrasse vom Treppenhaus soll durch den Umbau eines Fensters in eine Türe gewährt werden.

Beschluss
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Hierzu wird für das bestehende Garagengebäude mit der neuen Dachterrasse einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zugestimmt

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

2.3 Bauantrag über Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 10 Wohneinheiten und Nebengebäuden (Änderungsantrag zum genehmigten Bauantrag Nr. LRA H 54/2015), Flur-Nr. 46 Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 1

Sachverhalt

Zu dem mit Bescheid vom 05.08.2015 durch das Landratsamt genehmigten Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und Nebengebäuden wurde ein neuer Bauantrag als Änderungsantrag eingereicht. Inzwischen wurde das ursprüngliche Grundstück Flur-Nr. 46 geteilt und für das denkmalgeschützte Anwesen „Zur Schwane“ entstand ein eigenständiges Grundstück Flur-Nr. 46/2. Gleichzeitig wurde das Grundstück Flur-Nr. 45 mit dem Grundstück Flur-Nr. 46 verschmolzen.

Der Wohnkomplex wird rd. 2,9 m breiter und rd. 3 m tiefer. Die Anzahl der Wohneinheiten steigt von 8 auf 10. Die bauliche Außengestaltung des Gebäudes, insbesondere Höhe, Dachform und Dachneigung ändert sich grundsätzlich nicht.

Mit Schreiben vom 06.12.2016 verweist Herr Rosemann vom Topos team auf die frühere Stellungnahme vom 15.01.2015 und teilt unter anderem folgendes mit: Die geänderte Planung entspricht den allgemeinen Sanierungszielen und den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans von 2012, den westlichen Bereich des Schwane-Grundstücks baulich zu verdichten und zum Wohnen zu nutzen. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss zurückversetzt und mit einem flachen Pultdach versehen wird, wird als vertretbar angesehen. Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien sind vertretbar, weil die Neubauten nicht unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum grenzen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt.

Aufgrund der Größe der Wohnanlage wird auf die Beachtung der Vorschriften nach Art. 48 Abs. 1 BayBO (barrierefreies Bauen) verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

3. Sanierung der Trinkwassernetze in der Mehrzweckhalle, der Kindertageseinrichtung Gerbersleite und der Schulturnhalle; Billigung der Beauftragung

Sachverhalt

Das Ingenieurbüro Kalb, Fürth wurde mit den Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3, 5 und 6 bis 9 beauftragt.

Die Vergabe der Arbeiten an die Firma Baier, Nürnberg erfolgte mit Beschluss vom 18.04.2016.
Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen.

Im Honorarangebot vom 10.08.2015 und 13.01.2016 belief sich die Kostenschätzung auf einen Betrag in Höhe von 120.000 €, netto. Aufgrund der tatsächlichen Kosten und erforderlichen Änderungen bei der Ausführung der Arbeiten wird das Honorar von den Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 170.000 € berechnet.

Die Leistungsphase 9 steht noch aus. Für die Leistungsphasen 1 bis 5 und 6 bis 8 ging am 17.11.2016 eine Teilschlussrechnung ein. Als Gesamthonorar wurden 39.475 € brutto berechnet.

Der erste Bürgermeister Heinrich Süß erläutert den Sachverhalt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf nimmt vom Sachverhalt Kenntnis und stimmt diesem zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

4. Kanal-TV-Befahrung 2017-2018 für den Markt Weisendorf (incl. Ortsteile); Vergabe der Ingenieurleistungen

Sachverhalt

Im Zeitraum 1999 – 2013 wurden verschiedene Teilbereiche der Ortskanalisation von Weisendorf und verschiedenen Ortsteile mittels Kanalbefahrung auf evtl. vorhandene Schäden hin untersucht.

Bei den Kanalbefahrungen in dem Zeitraum 1999 – 2003 wurden vorwiegend Hauptsammler untersucht.
Bei den Kanalbefahrungen in dem Zeitraum 2010 – 2013 wurden Hauptkanäle und Anschlussleitungen untersucht.

Um eine lückenlose Dokumentation von Kanalinspektionen mittels Kanalbefahrungen gewährleisten zu können, wird angedacht im

Jahr 2017, die Ortskanalisation der Ortschaften

- Rezelsdorf
- Sauerheim
- Sintmann
- Nankendorf
- Neuenbürg
- Kairlindach
- Boxbrunn
- Weisendorf (Teilbereiche)
- Reinersdorf

mittels Kanalbefahrung zu erfassen.

Der Markt Weisendorf strebt an einen Förderantrag für das Sonderprogramm „Kanalkataster“ (Teil 2) nach 2.4 RZ Was 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu stellen.

Ein Angebot für die Fortschreibung des Kanalkatasters wurde vom Ingenieurbüros für Tiefbau Wagner GmbH, Roßtal angefordert. Das Angebot ging am 09.12.2016 ein und liegt zur Einsichtnahme während der Sitzung auf.

Für 2018 sind weitere Befahrungen nötig, die hierfür erforderlichen Planungen des Ingenieurbüro Tiefbau Wagner GmbH, Roßtal werden zu gegebener Zeit ermittelt und sind im vorliegenden Angebot nicht enthalten.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf stimmt der Kanal-TV-Befahrung für die Jahre 2017 bis 2018 zu. Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende Ausschreibung zu veranlassen. Die hierzu notwendigen Ingenieurleistungen werden vergeben.

Ein entsprechender Förderantrag für das Sonderprogramm „Kanalkataster“ (Teil 2) nach 2.4 RZ Was 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz ist zu stellen.

Das Ingenieurbüro für Tiefbau Wagner GmbH, Roßtal wird auf der Grundlage des Angebotes vom 02.12.2016 (Eingang 09.12.2016) mit der Erbringung der Ingenieurleistungen –Fortschreibung eines Kanalkatasters- für 2017 zum Angebotspreis von 75.942,59 €, brutto beauftragt. Zusätzliche Arbeiten werden nach nachgewiesen Stundenaufwand berechnet. Die Daten sind dem Markt Weisendorf entsprechend der Erfordernisse für das GIS-System zu übergeben. Eine abschnittweise Maßnahmenvergabe ist auf Jahre aufzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:45 Uhr

<u>Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern</u>

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