MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.06.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:25 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 2-Familienhauses mit 4 Carports, Fl.-Nr. 137 und 132/9 Gemarkung Weisendorf, Fl.-Nr. 137 und 132/9 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 13 und 13a, 91085 Weisendorf

2.2 Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Unterstellhalle, Flur-Nr. 26 Gemarkung Reinersdorf

2.3 Antrag auf Vorbescheid über Umbau eines Dachgeschosses und Errichtung eines Balkons, Flur-Nr. 349/4 Gemarkung Weisendorf, Kellerstr. 1

2.4 Antrag auf Befreiung über Errichtung einer Doppelgarage, Flur-Nr. 406/60 Gemarkung Weisendorf, Am Hochstock 12

2.5 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung über Erweiterung des Wohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus durch Anbau eines Windfanges und eines Treppenhauses sowie Neuaufbau des Dachgeschosses, Flur-Nr. 500/6 Gemarkung Weisendorf

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 15.05.2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.05.2017 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines 2-Familienhauses mit 4 Carports, Fl.-Nr. 137 und 132/9 Gemarkung Weisendorf, Fl.-Nr. 137 und 132/9 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 13 und 13a, 91085 Weisendorf

Sachverhalt
Für die Grundstücke Fl.-Nr. 137 und 132/9 Gemarkung Weisendorf wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines 2-Familienhauses mit 4 Carports gestellt. Für die Grundstücke besteht kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan sind sie als gemischte Bauflächen dargestellt.

Bereits in der Sitzung vom 18.04.2016 wurde zu einem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt und vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt ein positiver Bescheid zu den zu entscheidenden Fragen erlassen. Dieser Vorbescheid betraf auch das jetzige Flurstück 138 Gemarkung Weisendorf, für das inzwischen durch das Landratsamt am 22.12.2016 die Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten erteilt wurde.

Änderungen im jetzigen Bauantrag gegenüber dem Vorbescheid:
Grundstücksfläche:
Vorbescheid: 402 m², lt. Antrag 431 m²
Grundflächenzahl nur Gebäude:
Vorbescheid: 0,35, lt. Antrag 0,33
Grundflächenzahl Gebäude + Zufahrt:
Vorbescheid: 0,55, lt. Antrag 0,62
Geschossflächenzahl:
Vorbescheid: 1,04, lt. Antrag 0,65

Das beantragte Bauvorhaben besteht aus 2 aneinandergebauten Häusern (je KG, EG, OG, DG). Die Dachneigung beträgt 45°, die Dacheindeckung soll mit naturroten Bieberschwanzziegeln erfolgen. Auf der Gartenseite soll eine PV-Anlage installiert werden. Jedes Haus soll zur Straßenseite eine Schleppgaube erhalten. Da der Abstand waagrecht zur Fassade gemessen 0,60 m beträgt, die gemeindliche Dachgaubensatzung hingegen 1,0 m bestimmt, wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt. Begründung: „Bei einem Einbau der Dachgaube im vorgegebenen Abstand von einem Meter zur Fassade, würde sich die Brüstungshöhe für das Gaubenfenster auf ca. 1,60 m erhöhen. Die Ausführung gemäß Satzung führt zu Nachteilen in der Belichtung, Nutzung und in der Gestaltung.“

Die Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Die Abstandsflächen liegen auf der nordöstlichen Seite teilweise auf den Grundstücken Fl.-Nr. 138 und 132/10. Der

Eigentümer dieser Grundstücke hat einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Das Baugrundstück liegt im Sanierungsgebiet. Zum Antrag auf Vorbescheid hatte Herr Rosemann, Topos team, eine Stellungnahme abgegeben, wobei vor allem das Maß der baulichen Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke kritisierte. Bei einer Nachverdichtung sind diese jedoch nicht zu vermeiden.

Wasser- und Abwasserleitungen (Mischwasserkanal) sind im angrenzenden öffentlichen Straßengrund vorhanden.

Beschluss
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.2	**Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Unterstellhalle, Flur-Nr. 26 Gemarkung Reinersdorf**

Sachverhalt

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Unterstellhalle auf der Flur-Nr. 26 Gemarkung Reinersdorf mit einer überbauten Fläche von 648 qm. Das Grundstück befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Da dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen, die verkehrsmäßige Erschließung gesichert ist und es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist es gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt teilweise über freie Geländeentwässerung auf dem zu bebauenden Grundstück selbst, teilweise über die Flur-Nr. 26/1 Gemarkung Reinersdorf in den gemeindlichen Entwässerungsgraben auf der Flur-Nr. 25 Gemarkung Reinersdorf. Hierfür muss der Antragsteller eine entsprechende Vereinbarung mit dem Markt Weisendorf abschließen.

Beschluss

Dem Vorhaben wird vorbehaltlich einer vorherigen Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und dem Markt Weisendorf bezüglich der Entwässerung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Entwässerungsgraben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3	**Antrag auf Vorbescheid über Umbau eines Dachgeschosses und Errichtung eines Balkons, Flur-Nr. 349/4 Gemarkung Weisendorf, Kellerstr. 1**

Sachverhalt

Es ist beabsichtigt einen neuen Dachstuhl zu errichten mit Einbau einer zusätzlichen Wohnung. Zu dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

Wird für das Satteldach mit 32° eine Befreiung erteilt?
Wird für die Dachgauben eine Befreiung erteilt?
Wird für ein Vollgeschoss im Dachgeschoss eine Befreiung erteilt?
Wird der Errichtung eines Quergiebels zugestimmt?

Diese Befreiungen werden mit separatem Schreiben vom 30.05.2017 begründet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlegelsberg“ sind folgende Befreiungen zu erteilen.

- Überschreitung der Baugrenze nach Süden für Balkonanbau mit rd. 2 m.
- Dachneigung von 32° (anstelle 18° bis 30°).
- Zulassung eines zweiten Vollgeschosses im DG.
- Farbe der Dachziegel anthrazit (vorgeschrieben engobierte Dachziegel, bestehend aktuell dunkelgraue Eindeckung).
- Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten.

Alle Nachbarn haben die Pläne unterschrieben.

Beschluss

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen zusammen mit den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Mit der baulichen Gestaltung des Vorhabens besteht Einverständnis, insbesondere mit dem Quergiebel mit Dachaufbau und Balkonanbau im Süden.

Für die Dachgauben wird eine Abweichung zu den Gestaltungsmerkmalen zur Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf erteilt (Zulassung für Dachneigung unter 35°, in der Südansicht Länge über 2/5 der Firstlänge. Für Quergiebel: Stichhöhe über 1,40 m und kein seitlicher Abstand).

Die zwei angegebenen zusätzlichen Stellplätze sind in den Lageplan einzuzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4	**Antrag auf Befreiung über Errichtung einer Doppelgarage, Flur-Nr. 406/60 Gemarkung Weisendorf, Am Hochstock 12**

Sachverhalt

Zur nördlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO.

Für das Flachdach muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden (für Garagen festgelegt SD mit DN zwischen 43° bis 53° mit Dacheindeckung gleich Hauptgebäude). Die angrenzenden Nachbarn haben den Plan unterschrieben.

Beschluss

Für das Flachdach der Doppelgarage wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.5	**Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung über Erweiterung des Wohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus durch Anbau eines Windfanges und eines Treppenhauses sowie Neuaufbau des Dachgeschosses, Flur-Nr. 500/6 Gemarkung Weisendorf**

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 29.05.2017 wird die Verlängerung des Baugenehmigungsbescheides vom 01.07.2013 beantragt. Dazu bittet das Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Schreiben vom 01.06.2017, ob das gemeindliche Einvernehmen zum Verlängerungsantrag erteilt wird. Dem damaligen Bauantrag hatte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 25.03.2013 einstimmig zugestimmt.

Beschluss

Der Markt Weisendorf stimmt einer Verlängerung der erteilten Baugenehmigung um weitere zwei Jahre zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:25 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