

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 19.10.2015 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind 7 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: ./.

Unentschuldigt: ./.

Des weiteren nahm Frau Aue zur Einarbeitung von Frau Ruppert an der Sitzung teil.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 14.09.2015

Die Sitzungsniederschrift vom 14.09.2015 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.09.2015

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.09.2015 wird bekannt gegeben:

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 23

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 23, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 3 gegen 4 Stimmen

Dem Antrag wird nicht zugestimmt, da aufgrund der aktuellen Situation keine Befreiung erteilt werden kann.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Hackschnitzelraumes an die bestehende Schreinerei auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 67 und 68 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Der Anbau an die Schreinerei wurde bereits durchgeführt. Da dieser Anbau kein selbständiges Gebäude ist und auch nur in Verbindung mit dem bereits bestehenden Gebäude genutzt wird, musste laut Schreiben des Landratsamtes vom 14.07.2015 ein Bauantrag nachgereicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat hinsichtlich des Einfügens gem. § 34 BauGB keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich dem Anbau eines Hackschnitzelraumes an die bestehende Schreinerei auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 67 und 68 der Gemarkung Neundorf, Zweifelsheimer Weg 21 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zu einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27

Die Bauherren planen die Nutzungsänderung des im hinteren Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27, befindlichen Gebäudes zu einer Pizzeria.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre. Hinsichtlich des Einfügens bestehen von Seite der Mitglieder des Ausschusses keine Bedenken.

Es ist vorgesehen für dieses Vorhaben 5 Stellplätze zu errichten. 4 entfallen laut Stellplatzberechnung auf die Gastraumfläche, was auch der Stellplatzsatzung entspricht. 1 Stellplatz ist gem. Stellplatzsatzung für 1,5 Beschäftigte vorgesehen.

Hiervon ausgehend hätte die Pizzeria nur einen Beschäftigten. Dies erscheint in der weiteren Diskussion realitätsfern. Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein weiterer Beschäftigter für die Pizzeria tätig sein wird. Daher ist laut Stellplatzsatzung ein weiterer Parkplatz auszuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zu einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27 wird unter der Voraussetzung erteilt, dass für die Gaststätte ein weiterer Stellplatz ausgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Ausbau und Erweiterung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27

Die Bauherren planen den Ausbau und Erweiterung des im vorderen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27, befindlichen Gebäudes mit vier Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre. Hinsichtlich des Einfügens bestehen von Seite der Mitglieder des Ausschusses keine Bedenken.

Es ist vorgesehen für dieses Vorhaben 8 Stellplätze zu errichten. Dies tut der Stellplatzsatzung der Gemeinde genüge. Allerdings wird festgestellt, dass zwei der Parkplätze mit nur 2 m eine geringere Breite als in § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung vorgeschrieben, haben. Die Stellplätze sollen in der vorgeschriebenen Breite ausgewiesen werden.

Weiter sind zwei Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 62/1 der Gemarkung Münchaurach eingezeichnet. Dieses Grundstück steht zwar momentan auch im Eigentum der Bauherren. Allerdings muss, um die Parkplätze auch in Zukunft zu wahren, diesbezüglich eine dingliche Sicherung im Grundbuch eingetragen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau und Erweiterung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Münchaurach, Königstr. 27 wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die zu schmalen Stellplätze gem. der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung verbreitert und die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62/1 ausgewiesenen Stellplätze dinglich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung;

Aufstellung von Containern und Errichtung einer Containerüberdachung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 43/1 und 43/3 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorfer Str.

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 20.07.2015 beraten und Beschluss gefasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da sich das Vorhaben nicht gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt und durch die baulichen Anlagen das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Wie mit dem Bauherrn vereinbart, legte dieser einen neuen Ansichtsplan vor. In einem Ortstermin am 19.10.2015 legte er unter Zuhilfenahme von Attrappen seine Pläne dar. Um mit der Einzäunung auch einen Sichtschutz zu erreichen, möchte er die Begrenzung abwechselnd mit Stellwänden und Büschen ausführen.

Es wird diskutiert, dass die geplante Höhe von 2 m zu hoch sei, um sich in die Umgebung einzufügen. Die Eingrenzung sollte auch so weit wie möglich zurück ins Grundstück versetzt werden, um zu gewährleisten, dass bei der Ausfahrt aus dem Feuerwehrhaus und aus dem Zweifelsheimer Weg auf die Neundorfer Straße keine Sichtbehinderung entsteht.

Die Details hierzu legt 1. BGM Schumann mit dem Bauherrn in einem persönlichen Gespräch fest.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung von Containern und Errichtung einer Containerüberdachung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 43/1 und 43/3 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorfer Straße wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die zu erstellende Begrenzung so niedrig wie möglich zu halten ist, soweit zurückgesetzt wird wie möglich und ein aufgelockertes Aussehen gewährleistet ist.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung; Umbau des bestehenden Dachraums durch Dachgauben und Schaffung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 213 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 38

Dieser Tagesordnungspunkt kann nicht behandelt werden, da zum Zeitpunkt der Sitzung noch keine Planungsunterlagen eingereicht waren.

TOP 3.6

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker“.

Bereits in der letzten Sitzung wurde die Errichtung von zwei Garagen auf dem Grundstück im Rahmen eines Antrages auf isolierte Befreiung behandelt. Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass eine der Garagen die Voraussetzungen für ein verfahrensfreies Vorhaben nicht einhält, da die mittlere Wandhöhe von drei Metern nicht eingehalten wird.

Daher muss für diese Garage ein Bauantrag eingereicht werden zudem muss eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen erteilt werden.

3. BGM Kreß bringt die Frage auf, ob die Garage zwingend eine Grenzgarage sein muss. Aufgrund ihrer Größe wäre sie an dieser Stelle sehr dominant.

GRM Frank Jordan gibt zudem zu bedenken, dass sich an der geplanten Stelle Wasserleitungen befinden. Es müsste gewährleistet sein, dass trotz des Garagenbaus die Gemeinde Zugriff wegen eventueller Reparaturen hat.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207 der Gemarkung Falkendorf, Bergstr. 16 wird unter der Maßgabe erteilt, dass zugesichert wird, dass falls Leitungsschäden auftreten, der Gemeinde ermöglicht wird, auf die Leitungen zuzugreifen. Die Befreiung zur Einhaltung der Baugrenzen wird insoweit erteilt, als dass die Garage 1m von der Grenze eingerückt wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.7

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Münchaurach, Kellergasse 1

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits in der Sitzung am 08.06.2015 erteilt. Das Landratsamt hat jedoch eine erneute Umplanung gefordert, da die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden.

Aus den erneut eingereichten Plänen ergibt sich, dass die Abstandsflächen nunmehr eingehalten wurden.

Die Zahl der nachgewiesenen Stellplätze entspricht der Stellplatzplatzsatzung der Gemeinde. Allerdings geben der 3. BGM Kreß und GRM Stadie zu bedenken, dass aufgrund der dortigen räumlichen Beengtheit und der Anzahl der geplanten Wohnungen es zu Engpässen kommen wird. GRM Stadie beantragt, den Antrag in der nichtöffentlichen Sitzung weiter zu behandeln.

Hiermit sind alle Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses einverstanden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.8

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Unterstellports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 211/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Bergstr.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker“. Es soll ein Gebäude von weniger als 75 m³ außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes errichtet werden. Grundsätzlich ist die Errichtung eines solchen Gebäudes gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch muss auch ein verfahrensfreies Vorhaben die Vorgaben des Bebauungsplanes einhalten. Daher ist die Erteilung einer isolierten Befreiung erforderlich.

Beschluss:

Der Erteilung der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Unterstellports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 211/2 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Bergstraße wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem gem. §4 BauNVO neben dem Wohnen nur ausgewählte weitere Nutzungen zulässig sind, unter die eine landwirtschaftliche Nutzung nicht fällt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.9

Formlose Bauvoranfrage;

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195 der Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 13

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker III“.

Der Bauherr möchte im Rahmen der formlosen Bauvoranfrage um Einschätzung der Gemeinde bitten, ob sein Bauvorhaben wie bisher geplant, realisiert werden kann.

Nach den vorgelegten Unterlagen soll das Wohnhaus eine Dachneigung von 20° erhalten. Gemäß Bebauungsplan ist eine Neigung von mindestens 45° vorgeschrieben. Des Weiteren soll das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, zulässig ist ein Vollgeschoss.

Zur Verwirklichung des Vorhabens sind Befreiungen zur Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse in Aussicht zu stellen.

Es wird festgestellt, dass das Haus sich von Art und Stil in die Bebauung der Flurstraße einfügen würde. Es wäre allerdings zu gewährleisten, dass die dahinter liegende Bebauung der Grundstücke Buchleithe Nrn. 2, 4 und 6 durch die Höhe nicht beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde des Neubaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195 der Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 13 wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Bebauung auf Straßenniveau erfolgt und die maximale Firsthöhe auf 7,50 m begrenzt wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.10

Formlose Bauvoranfrage;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, vier Garagenstellplätzen und Außenpool auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 34

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die bestehende Bebauung soll komplett abgerissen und neu in drei versetzten Ebenen mit Flachdach errichtet werden.

Nach Einsicht in die Pläne bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, vier Garagenstellplätzen und Außenpool auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 34 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Aue teilt mit, dass während eines Ortstermins auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/11 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 23, mit dem Landratsamt die Sachlage begutachtet wurde. Das Landratsamt vertritt auch die Auffassung, dass es sich nach den zu erwartenden Verfüllungen an dieser Stelle um keine Stützmauer mehr handelt, die einer isolierten Befreiung bedarf.

- Weiterhin wird mitgeteilt, dass bezüglich des Vorhabens von Hallenneu- und -umbau durch Heike Böhringer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 527/8 der Gemarkung Münchaurach, Wirtsgrund 7 eine Genehmigungsfreistellung erfolgte.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender