

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 18.04.2016 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 20.00 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 anwesend:

2. BGM Peter Jordan
3. BGM Konrad Kress
GRM Armin Stadie
GRM Frank Jordan
GRM Lisa Scherzer
GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

GRM Thomas Schuh (privat verhindert)
vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt:

./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 29.02.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 29.02.2016 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 29.02.2016

Folgender Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 29.02.2016 werden bekannt gegeben:

Antrag auf Versetzung eines Kabelverteilerschranks vor dem Grundstück Fl.-Nr. 468/16 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 33

Beschluss:

Der Versetzung des Kabelverteilerschranks wird zugestimmt. Die Kosten für die Versetzung haben die Antragsteller in voller Höhe zu tragen. Der Beschluss vom 08.12.2014 wird insofern aufrechterhalten.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Balkones an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/8 Gemarkung Münchaurach

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

Die Bauherren wollen an der nordwestlichen Ecke der bereits bestehenden Doppelhaushälfte einen Balkon anbauen. Dieser soll auf Holzstützen auf Einzelfundamenten errichtet werden. Durch diesen Anbau werden die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen überschritten.

Da durch den Balkon keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten ist, diese auch den Bauantrag unterschrieben haben und voraussichtlich die Abstandsflächen eingehalten sind, bestehen seitens der Gemeinde keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Balkones an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/8 Gemarkung Münchaurach unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182/2, Gemarkung Münchaurach, Nähe Rosenstraße

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

Durch den geplanten Bau werden die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen überschritten. Insbesondere die eingezeichnete anbaufreie Zone wird nicht eingehalten. Allerdings sind auf dem Grundstück bereits Gebäude außerhalb der anbaufreien Zone errichtet worden. Auch die Bebauung auf den Nachbargrundstücken überschreitet die Baugrenzen. Zudem wurde durch die Bauherren bereits mit dem Landratsamt (Tiefbauamt) geklärt, dass eine Bebauung wie geplant genehmigungsfähig ist.

Der Bebauungsplan schreibt eine Dachneigung von 30° bis 35° vor. In der Planung ist eine Dachneigung von 18° vorgesehen. Daher müssten für diese Punkte Befreiungen ausgesprochen werden.

Im Ausschuss geht die Meinung dahin, dass einer Befreiung bezüglich der Baugrenzen zugestimmt werden kann, zumal auch auf den Nachbargrundstücken diese bereits überschritten sind und bezüglich der anbaufreien Zone geklärt ist, dass der Verkehr auf der Fürther Straße nicht beeinträchtigt wird.

Der geringeren Dachneigung kann auch zugestimmt werden, zumal dadurch dem zweigeschossigen Gebäude Höhe genommen wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182/2, Gemarkung Münchaurach, Nähe Rosenstraße unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen und der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

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

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

Das Vorhaben wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 29.02.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage und zur Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (20° statt mindestens 45°) und Geschosszahl (2 statt 1 Vollgeschoss) wurde erteilt.

Das Landratsamt mahnte jedoch an, dass weitere Befreiungen bzgl. Überschreitung der Baugrenzen und Dachneigung der Garage auszusprechen wären. Diese wurden nun begründet und zur Entscheidung nachgereicht.

Aus der Stellungnahme des Kreisbaumeisters geht hervor, dass die Abweichungen von dem Bebauungsplan die Grundzüge der Planung berühren und somit nicht genehmigungsfähig sind.

Von den Bauausschussmitgliedern wird es grundsätzlich positiv gesehen, dass eine schon lange Zeit bestehende Baulücke geschlossen wird.

Für dieses Grundstück ist in dem Bebauungsplan explizit keine Geschossigkeit vorgeschrieben, so dass diesbezüglich eine Befreiung nicht als notwendig angesehen wird. Allerdings wurde für das Haus auf dem Nachbargrundstück, Flurstr. 15 eine solche Genehmigung unter dieser Befreiung erteilt.

Die geringere Dachneigung wird befürwortet, um zu gewährleisten, dass die Gesamthöhe auf 7,50 m begrenzt werden kann, um die dahinter liegende Bebauung der Grundstücke Buchleithe Nrn. 2, 4 und 6 durch die Höhe nicht zu beeinträchtigen. Daher hat der Bauausschuss zur Auflage gemacht, dass die Bebauung auf Straßenniveau erfolgen muss.

Es wird festgestellt, dass das Haus sich von Art und Stil in die Bebauung der Flurstraße einfügen würde. In dem Gebiet wurden zudem bereits ähnliche Befreiungen genehmigt, wie ein Garagenstandort außerhalb der Baugrenzen. Auch wurden schon für Garagen Flachdächer statt eines Satteldaches genehmigt.

Auf dem Nachbargrundstück ist die Garage ebenfalls nicht mit dem Wohnhaus verbunden. Eine Verbindung der zwei Garagen wäre zudem nur schwer möglich, da die Garage auf der Fl.-Nr. 195/2, Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 15 nicht auf der Grenze errichtet wurde.

Auf den drei angrenzenden Grundstücken Fl.-Nr. 196/3, 196/4 und 196/5, Buchleithe 2, 4 und 6 sind die Garagen jeweils auch nicht mit den Haupthäusern verbunden, so dass kein Hinderungsgrund bezüglich der Befreiung gesehen wird.

Da das zu bebauende Grundstück von der Lage her eher zur Flurstraße zu rechnen ist und nicht zum Gebiet des Bebauungsplanes „Röthenäcker III“, und in dieser Straße bereits Häuser mit grauer Dacheindeckung stehen, wird auch dieser Befreiung positiv gegenüber gestanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 195 der Gemarkung Falkendorf, Flurstr. 13 und zur Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (20° statt mindestens 45°), Überschreitung der Baugrenzen, der Dachfarbe des Haupthauses, Dachform der Garage und vorsorglich zur Geschosszahl (2 statt 1 Vollgeschoss) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung

Neubau eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 40 und 38

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

Das Vorhaben wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 29.02.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (28° statt 48° + 3°) und der Höhe des Kniestocks (1,55 m statt 0,40 m) wurde erteilt.

Das Landratsamt mahnte jedoch an, dass weitere Befreiungen bzgl. Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung der Garage, Traufhöhe des Nebengebäudes und Farbe der Dacheindeckung Befreiungen

auszusprechen wären. Diese wurden nun begründet und zur Entscheidung nachgereicht. Aus der Stellungnahme des Kreisbaumeisters geht hervor, dass die Abweichungen vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung berühren und somit nicht genehmigungsfähig sind.

Es wird grundsätzlich positiv gesehen, dass eine schon lange Zeit bestehende Baulücke geschlossen wird.

Die geringere Dachneigung und die höhere Geschosszahl wird befürwortet, da ein Haus dieser Größe mit der vorgeschriebenen Dachneigung und ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss mit dem vorgeschriebenen Kniestock höher herauskommen würde und sich somit nicht in das Gebiet einpassen würde.

Auch wurden im Bereich des Bebauungsplanes bereits für Garagen Flachdächer statt eines Satteldaches genehmigt, so dass eine geringere Dachneigung als die des Hauptgebäudes im Vergleich eine geringe Abweichung darstellt.

Die Befreiung bezüglich der Farbe der Dacheindeckung kann befürwortet werden, da im Laufe der Zeit die Rottöne durch Verwitterung und Flechtenbewuchs vergrauen. Das graue Dach würde sich daher gut in die Umgebung einfügen. Durch eine geplante Photovoltaikanlage würde das Dach auch hauptsächlich grau sein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 198 und 198/73 Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 40 und 38 unter Befreiung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung (28° statt 48° + 3°), der Dachneigung der Garage, der Höhe des Kniestocks (1,55 m statt 0,40 m), der Farbe der Dacheindeckung (grau statt rot) und der Geschosszahl (2 statt 1 Geschoss) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung

Erstellung eines Autoabholunterstellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 6

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 Unterstellplatz soll an der nord-östlichen Seite des bereits bestehenden Gebäudes errichtet werden. An einer Stelle werden durch das Vorhaben die Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 451, Gemarkung Münchaurach nicht eingehalten. Der Antrag auf Übernahme der Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück wurde von den Eigentümern unterzeichnet.

Durch die Ausschussmitglieder werden keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung eines Autoabholunterstellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 450 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 6 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

GRM Stadie enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und Stimmabgabe.

TOP 3.6

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65/4 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 9 a

Das Grundstück befindet sich Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Hier ist ein Vorhaben -wie im unbeplanten Innenbereich nach § 34- 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.

Die Bauherren wollen im Süden an das bestehende Wohnhaus einen Anbau mit Flachdach errichten. Die einhellige Meinung im Ausschuss geht dahin, dass sich der Anbau in die Umgebung einfügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65/4 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 9 a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.7

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Neundorf, Eisgrube

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Halle soll im süd-westlichen Teil des Grundstücks errichtet werden.

Es werden keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 75 der Gemarkung Neundorf, Eisgrube wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.8

Formlose Bauvoranfrage

Errichtung einer Grundstückseinfriedung mit Mauer und Bepflanzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/21 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 5 b

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

Die Bauherren wollen an der südlichen, straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenze eine Mauer mit Bepflanzung auf der Krone errichten, um durch entsprechende Auffüllungen eine ebenerdige Nutzung ihres Grundstückes zu erreichen.

Die Errichtung von Mauern und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 7 a) Bayerische Bauordnung verfahrensfrei. Allerdings hat die Gemeinde dies in dem Bebauungsplan abweichend geregelt.

Dieser schreibt unter Nr. 5 vor, dass eine Einfriedung 1,20 m nicht übersteigen darf und Sockel nicht erlaubt sind. Zudem ist unter Nr. 8.1 vorgeschrieben, dass Geländeunterschiede durch Böschungen auszugleichen sind, wobei auffällig steile Böschungen unzulässig sind.

Die Nachbarin auf dem östlich gelegenen Grundstück hat Bedenken dergestalt, dass durch Mauer und Bepflanzung die Sicht aus ihrer Einfahrt zu sehr eingeschränkt wird.

Diesbezüglich schlagen die Bauherren vor, an der östlichen Grundstücksgrenzen die Mauer stufenweise einzurücken.

Die Bauherren möchten anhand der formlosen Voranfrage geklärt haben, ob mit der Genehmigung der notwendigen Befreiungen durch die Gemeinde gerechnet werden kann.

Die Meinung im Ausschuss geht dahin, dass die Bauherren bereits beim Kauf gewusst haben, wie Grundstück beschaffen ist. Der Garten war zu diesem Zeitpunkt bereits gemäß dem Bebauungsplan angelegt.

Die geplante Mauer plus Bepflanzung soll höher als 2 m werden. Nach Ansicht des Ausschusses würde der Ansichtscharakter durch eine solche Mauer beeinträchtigt.

Zudem kann nicht guten Gewissens diesem Vorhaben zugestimmt werden, da zwar nicht im Gebiet des Bebauungsplanes Ackerlänge II aber im weiteren Verlauf der Ackerlänge III, Einfriedungsmauern grundsätzlich verwehrt wurden.

Beschluss:

Die Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Grundstückseinfriedung mit Mauer und Bepflanzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/21 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 5 b wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 gegen 7 Stimmen

Die Erteilung einer isolierten Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 3.9

Antrag auf Baugenehmigung;

Aufstockung eines Wohnhauses und Umbau des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Str. 33

Das Grundstück befindet sich Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“.

Die Bauherren wollen das vorhandene Gebäude aufstocken und das Erdgeschoss sanieren.

Gemäß des Bebauungsplanes sind zwei Vollgeschosse an dieser Stelle vorgeschrieben. Situierung im Grundstück, Grundfläche und Dachneigung werden nicht verändert. Insofern ist nichts gegen das Vorhaben einzuwenden.

Allerdings ist ein Stellplatz vor der Garage geplant. Dies würde zu einem gefangenen Stellplatz in der Garage führen. Daher ist gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück auszuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Wohnhauses und Umbau des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Str. 33 wird unter der Maßgabe erteilt, einen Stellplatz dergestalt nachzuweisen, dass ein gefangener Stellplatz in der Garage vermieden wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen des Marktes Weisendorf und der Stadt Herzogenaurach, eingegangen sind.

Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit.

Bei dem o.g. Bebauungsplan sind Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach lediglich Kenntnis.

v.g.u.