

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.11.2012 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Hauke, Maria

Vertretung für Herrn Johannes Veith

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Veith, Johannes

berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/26, Damaschkestraße 59 a**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zu Abbruch und Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/155 und 485/776, Nähe Elias-Placht-Straße**
3. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:00 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 16.10.2012 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/26, Damaschkestraße 59 a**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“. Mit Datum vom 28.08.2008, verlängert am 29.08.2011, wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt bereits genehmigt. Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung umfasst nun das zweite Gebäude (Hinterliegergrundstück).

Generell wurde durch die Gemeinde einer Überschreitung der Baugrenzen bereits zugestimmt; die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes sollten jedoch eingehalten werden. Das geplante Wohngebäude weicht aber von dem im o.g. Vorbescheid dargestellten ab; im Einzelnen werden die folgenden zusätzlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang“ beantragt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,43 statt 0,3)
- Dachform (Flachdach statt Satteldach 48° - 52°)
- Anzahl der Vollgeschosse (E+1+Flachdach statt E+D)
- Traufhöhe (5,75 m statt 3,30 m)

Trotz der Abweichungen vom bereits genehmigten Vorbescheid werden nach Meinung der Verwaltung die Grundzüge der Planung im Bereich „Südhang“ nicht berührt und stehen auch nicht im Konflikt mit den Zielen der momentanen Überarbeitung des Bebauungsplanes (Nachverdichtung). Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist ebenfalls nicht erkennbar und daher sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/26, Damaschkestraße 59 a, wird erteilt. Es werden die folgenden Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/3 „Südhang“ erteilt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,43 statt 0,3)
- Dachform (Flachdach statt Satteldach 48° - 52°)
- Anzahl der Vollgeschosse (E+1+Flachdach statt E+D)
- Traufhöhe (5,75 m statt 3,30 m)

Für das Bauvorhaben sind, abweichend vom Bebauungsplan und in Übereinstimmung mit der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung, 2 Stellplätze für KFZ zu errichten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zu Abbruch und Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/155 und 485/776, Nähe Elias-Placht-Straße

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubenreuth; es besteht für dieses Gebiet aber kein Bebauungsplan. Das Bauvorhaben würde an der recht schmalen „Elias-Placht-Straße“ angrenzen, auf deren gesamter Länge keine direkten Zufahrten zu Wohnbebauung vorkommen. Es liegen lediglich die Gärten sowohl von Häusern der Damaschkestraße als auch der Schönbacher Straße an; teilweise mit Garagen oder kleineren Werkstattgebäuden bebaut, mit der Orientierung hin zur Elias-Placht-Straße.

In der Kürze der Zeit konnte die Verwaltung die Sachlage noch nicht abschließend klären, dementsprechend auch keine Empfehlung aussprechen. Da das Bauvorhaben aber eindeutig einen Präzedenzfall darstellt und durchaus auch ortsbildverändernden Charakter aufweist, wird empfohlen, die Angelegenheit zuständigkeithalber an den Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung weiterzuleiten.

Beschluss:

Da das Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/155 und 485/776, Nähe Elias-Placht-Straße, eindeutig einen Präzedenzfall darstellt und auch ortsbildverändernden Charakter aufweist, wird die Angelegenheit zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung überwiesen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Es werden keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder Sonstiges vorgebracht.

Ende: 19:25 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer