

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.09.2015 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Christian Dirsch
Hans-Jürgen Leyh
Dr. Christian Pfeiffer
Wolfgang Seuberth

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 36**
3. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23**
4. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 20, Hauptstraße 7/Wiesenweg**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 07.07.2015 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft
--

Es werden keine Fragen aus der Zuhörerschaft gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 36

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Vorgaben des § 34 BauGB werden, so weit von hier aus ersichtlich, eingehalten. Darüber hinaus wurde durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt im Rahmen eines Vorbescheides die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Grundstücks festgestellt. Der vorliegende Bauantrag hält auch den dort gesetzten Rahmen ein, das gemeindliche Einvernehmen sollte daher – unter Beibehaltung der im Vorbescheid vom 23.01.2015 getroffenen Nebenbestimmungen – erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/68, Kettelerstraße 36 (neu), wird erteilt. Die in den Nebenbestimmungen des Vorbescheides vom 23.01.2015, E2014-0630, getroffenen Festsetzungen sind auch für dieses Bauvorhaben einzuhalten.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“. Das geplante Bauvorhaben hält, so weit aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, die Vorgaben des Bebauungsplanes im Wesentlichen ein.

Die Baugrenzen werden geringfügig überschritten. Die Höhenentwicklung ist aus den Plan-skizzen nicht eindeutig ablesbar, wird aber vom Antragsteller mit 13,50 m angegeben. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen, da die zu erwartenden Abweichungen vom Bebauungsplan „Südhang“ geringfügig ausfallen und die Vorgaben der Gemeinde bezüglich der Bebauung des Grundstücks im Wesentlichen einhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einlieger-wohnung und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/28, Am Sandberg 23, kann in Aus-sicht gestellt werden, wenn der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von der Va-riante mit Flachdach oder Satteldach abweicht. Die zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang“ können erst beurteilt werden, wenn hierzu die erforderlichen endgültigen Planunterlagen vorliegen. Hierzu ist der Bauantrag dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 20, Hauptstraße 7/Wiesenweg**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“. Das relativ große Grundstück mit 2.650 m² umfasst ein denkmalgeschütztes Sandsteinbauernhaus mit umfangreichen Nebengebäuden und das zum Wiesenweg hin unbebaute Hofgrundstück.

Wegen der umfangreich angedachten Neubebauung, das alte Sandsteingebäude wird dabei erhalten, ist die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des Art. 34 BauGB schwierig zu beantworten. Auch die erforderliche Erschließung – hier besonders Wasser- und Abwasserversorgung kann noch nicht abschließend geklärt werden. Als besonders problematisch ist die Zufahrt zu den Gebäuden, egal ob von Norden über den Wiesenweg oder von Süden über die Hauptstraße, anzusehen. Hier werden in jede Richtung von der Verkehrsführung her nicht unproblematische Gefahrenstellen geschaffen, deren Lösung erst mit den entsprechenden Fachstellen erarbeitet werden müsste. Bei den Gebäuden Richtung Wiesenweg, die innerhalb des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ liegen, wird zudem eine dort planerisch nicht vorgesehene Tiefgaragenzufahrt benötigt und würde entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan nötig machen.

Wegen der umfangreichen zu prüfenden und abzuklärenden Einzelpunkte kann eine Entscheidung über Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens derzeit nicht erteilt werden. Zumal in der am gleichen Tag stattfindenden nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Entscheidungen getroffen werden, die eine nähere Betrachtung des vorliegenden Antrages obsolet erscheinen lassen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Angelegenheit wegen der o.g. Schwierigkeiten und der zu erwartenden, erheblich ortsbildverändernden Auswirkungen, zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung weiterzuleiten.

Beschluss:

Wegen der umfangreichen zu prüfenden und abzuklärenden Einzelpunkte kann eine Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens derzeit noch nicht erteilt werden. Zumal in der am gleichen Tag stattfindenden nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Entscheidungen getroffen werden, die eine nähere Betrachtung des vorliegenden Antrages obsolet erscheinen lassen. Die Angelegenheit wird daher wegen der o.g. Schwierigkeiten und der zu erwartenden, erheblich ortsbildverändernden Auswirkungen, zuständigkeitshalber an den Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Der Vorsitzende gibt Folgendes zur Kenntnis:

1. Es liegt ein überarbeiteter Bebauungsvorschlag von N.N. für das Grundstück Fl.-Nr. 28, Wiesenweg 72 vor, der Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenweg 2“ beinhaltet.

Dieser Bebauungsvorschlag wurde bereits vom Bauausschuss als auch vom Gemeinderat behandelt und fand grundsätzlich Zustimmung von beiden Gremien. Lediglich die Ausfahrt der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen auf den Wiesenweg sollte nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz und Garagensatzung ausgeführt werden. Dies wurde durch den Bauherrn nun planerisch dargestellt und wird dem Bauausschuss zur Kenntnisnahme und Meinungserkundung vorgelegt. Nach gründlicher Durchsicht der Unterlagen und Diskussion darüber wird mehrheitlich Zustimmung erteilt. Der Bauherr kann auf dieser Entscheidungsbasis den noch erforderlichen endgültigen Bauantrag einreichen.

2. Es liegt ein Antrag von N.N. auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ und der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung für das Grundstück Fl.-Nr. 272/33, Falkenstraße 28 vor.

Der beantragte zusätzliche Stellplatz in Form eines Carports soll außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen für Garagen errichtet werden. Außerdem soll er direkt an der Grundstücksgrenze, ohne den gem. Satzung erforderlichen Stauraum realisiert werden.

Nach eingehender Diskussion, vor allem über den fehlenden Stauraum, schlägt der Bauausschuss mehrheitlich vor, das Bauvorhaben mit der Auflage zu genehmigen, dass die Seitenwände nicht geschlossen werden dürfen um die Einsicht auf Verkehrsteilnehmer in der Falkenstraße zu gewährleisten. Da die Falkenstraße keine dicht befahrene oder begangene Straße ist, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus den Reihen der Bauausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

3. **GRM Seuberth** weist auf die unzulängliche Abflusssituation im Bereich des Hochwasserumleiters durch die Bahntrasse hin. Seiner Meinung nach ist bei entsprechenden Regen- oder Hochwasserereignissen hier Gefahr im Verzuge. **Der Vorsitzende** erklärt, dass die DB AG bereits mehrfach durch die Verwaltung auf diesen Mischstand aufmerksam gemacht wurde. Seitens der Bahn wird argumentiert, dass es sich hier lediglich um ein kurzfristiges Provisorium während der Bauphase handelt, dass in absehbarer Zeit durch die endgültige Lösung ersetzt werden soll.

Ende: 19:20 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer