

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.07.2018 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Hans-Jürgen Leyh
Dr. Christian Pfeiffer

Vertreter

Doris Michaelis

Vertretung für Herrn Wolfgang Seuberth

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Wolfgang Seuberth

Berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; nochmalige Beteiligung der Gemeinde**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 74/3, Binsenstraße 38a**
4. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 werden nicht erhoben.

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

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; nochmalige Beteiligung der Gemeinde

Sachverhalt:

Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 15.05.2018 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde verweigert.

Zu den Ablehnungsgründen hat der Bauausschuss in der o.g. Sitzung ausführlich Stellung genommen (siehe Sitzungsniederschrift). An dieser Auffassung hat sich auch nach Vorlage des überplanten Antrags nichts geändert.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 15.06.2018 den Bauherren und die Gemeinde darüber informiert, dass schon allein wegen der fehlerhaften Berechnung von Abstandsflächen eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann und entweder überarbeitete Pläne eingereicht werden müssen oder der Bauantrag zurückgezogen werden sollte. Auf die von der Gemeinde vorgebrachten Hindernisse im Rahmen des Baugesetzbuches wurde noch nicht näher eingegangen.

Der Bauherr hat die Berechnung der Abstandsflächen den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten angepasst, an der unbefriedigenden Gesamtsituation hat sich hingegen nichts Wesentliches geändert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a wird weiterhin verweigert.

Nach Auffassung des Bauausschusses werden die Vorgaben des § 34 BauGB im Hinblick auf das Einfügegebot immer noch nicht eingehalten. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung steht die Grundfläche, die überbaut werden soll, in einem bedenklichen Missverhältnis zu der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und ein Einfügen in die nähere Umgebung kann daher – trotz der größtenteils inhomogenen Umgebungsbebauung – nicht bejaht werden. Hieran hat sich auch durch die überarbeiteten Pläne, die vor allem abstandsflächenrechtliche Belange nach der BayBO berücksichtigen, nichts Wesentliches geändert.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 74/3, Binsenstraße 38a

Sachverhalt:

Am gleichen Standort wurde mit Zustimmung der Gemeinde Bubenreuth (Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2017) und mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 24.08.2017 ein Antrag auf Vorbescheid positiv beschieden; die generelle Genehmigungsfähigkeit bejaht.

Der zwischenzeitlich von anderen Bauwerbern eingereichte Antrag auf Baugenehmigung weicht lediglich in der Form von dem o.g. Vorbescheid ab, dass – bei etwa gleicher Firsthöhe – jetzt die Bauweise E+I+D vorgesehen ist (vorher I+D) und die Doppelgarage wegen der Höhenabwicklung des vorhandenen Geländes an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Der nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung erforderliche Stauraum von 5,0 m kann nur teilweise eingehalten werden (linear von im Maximum 5,85 m auf ein Minimum von 4,50 m fallend); Antrag auf Abweichung wurde gestellt.

Da der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.03.2017 bereits grünes Licht für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus an diesem Standort erteilt hat, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die generelle Genehmigungsfähigkeit dort mit Bescheid vom 24.08.2017 ebenfalls bestätigt hat und die nun aktuell vorliegende Planung nicht wesentlich von der Ursprungsplanung abweicht, sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Auch gegen eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung bestehen wegen der Geringfügigkeit des Ausmaßes (max. 0,50 m) keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 74/3, Binsenstraße 38a, wird, so wie von den Antragstellern vorgeschlagen, erteilt. Von den Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth wird die beantragte Befreiung im Hinblick auf die Länge des erforderlichen Stauraums von 5,0 m erteilt.

Da der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.03.2017 bereits grünes Licht für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus an diesem Standort erteilt hat, das Landratsamt Erlangen-Höchstädt die generelle Genehmigungsfähigkeit dort mit Bescheid vom 24.08.2017 ebenfalls bestätigt hat und die nun aktuell vorliegende Planung nicht wesentlich von der Ursprungsplanung abweicht, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Auch gegen eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung bestehen wegen der Geringfügigkeit des Ausmaßes (max. 0,50 m verkürzter Stauraum) keine Bedenken.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.

Folgende Anfrage wird gestellt:

GRM Gabriele Dirsch möchte den aktuellen Sachstand bezüglich der Wendepalte im Rudelsweihertal wissen. **Der Vorsitzende** erläutert kurz den Sachstand und teilt mit, dass hier noch keine neuen Erkenntnisse vorliegen. Die Verwaltung wird dem Landratsamt gegenüber erneut Stellung beziehen und hierzu auch eine Stellungnahme der PI Erlangen-Land mit heranziehen.

Ende: 19:20 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer