

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 11.09.2018 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  
Wolfgang Seuberth

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

## **Tagesordnung:**

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Befreiung von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth für das Grundstück Fl.-Nr. 10/5, Wiesenweg 21**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11; Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Öko. Passiv-Einfamilienhäusern in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14 d**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:35 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 17.07.2018 werden nicht erhoben.

<b>Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft</b>
--

**Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Befreiung von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth für das Grundstück Fl.-Nr. 10/5, Wiesenweg 21</b>
---

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin möchte den vorhandenen Stauraum vor der Garage des o.g. Anwesens gern mit einer Kette absperren. Die ausführliche Begründung hierzu kann dem Anschreiben der Antragstellerin vom 08.08.2018 entnommen werden.

Gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth darf der Stauraum auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

**Beschluss:**

Auf Grund der von der Antragstellerin dargestellten besonderen Situation und im Hinblick auf die Werterhaltung der Anlage des Stauraums wird eine Befreiung von § 5 Abs. 3 Satz 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth und der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan „Wiesenweg“ dahingehend gewährt, dass der Stauraum auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausnahmsweise (in diesem Bereich: schmale, untergeordnete Haupterschließungsstraße) durch eine Kette abgegrenzt werden darf. Die Kette muss den Unfallverhütungsvorschriften entsprechen (Farbgebung, Höhe etc.) und darf nicht zu einer Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Wiesenweg führen. Die Befreiung wird unbefristet erteilt, kann aber jederzeit widerrufen werden, wenn dies erforderlich sein sollte.

**Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11; Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes**

**Sachverhalt:**

Das o.g. Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 19.06.2018 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt, nachdem die Baugenehmigungsbehörde im Vorfeld ihr Einverständnis dazu erteilt hatte.

Anlässlich der genauen Prüfung im Rahmen der Bauantragsbearbeitung hat das Landratsamt jedoch noch eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan gefunden, für die eine Befreiung von den Festsetzungen notwendig wäre.

Im Bebauungsplan Nr. 5/6 „Wiesenweg“ ist eine maximale Wandhöhe von 5,50 m zuzüglich einer maximalen Sockelhöhe von 0,60 m festgelegt. Durch die beantragten baulichen Veränderungen würden diese Maximalhöhen überschritten. Da durch den neugestalteten Baukörper (Zwerchhaus) die Gesamtansicht des Gebäudes geändert wird und zudem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sieht auch das Landratsamt hier die städtebauliche Verträglichkeit als gegeben an (siehe Anschreiben Landratsamt).

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11, wird erteilt.

Es werden die hierzu notwendigen Befreiungen von folgenden weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ gewährt:

Weitere Festsetzung Nr. 2 – Sockelhöhe  
Weitere Festsetzung Nr. 8 – Wandhöhe

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Öko. Passiv-Einfamilienhäusern in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14 d**

### **Sachverhalt:**

Für das gleiche Baugrundstück liegt bereits eine Baugenehmigung des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 31.07.2018 vor (E2016-0852) zu welcher der Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Das jetzt geplante Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, da der Bebauungsplan Nr. 5/23 „Rudelsweiherstraße“ in einem Normenkontrollverfahren vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 26.04.2018 für unwirksam erklärt wurde. Der Begründung des Urteils lässt sich entnehmen, dass das Baugrundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zuzuordnen sei, was aber nicht ausdrücklich erwähnt wird. Das Grundstück liegt demnach in einem Gebiet, das einem „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 Baunutzungsverordnung entspricht (faktisches Reines Wohngebiet). Davon ausgehend beurteilt sich die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens (Errichtung von zwei Einfamilienhäusern) nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gründe, weshalb das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück nicht zulässig sein könnte, sind nicht erkennbar.

Im Verlauf der Sitzung bildet sich bei den anwesenden Mitgliedern des Bauausschusses jedoch mehrheitliche die Meinung heraus, dass das erforderliche Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14 d, wird erteilt.

Wegen der dort vorhandenen Weiherkette (Zu- und Abläufe) sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und etwaige wasserrechtliche Erfordernisse zu beachten. Auch dem Naturschutz ist entsprechend Rechnung zu tragen. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten, Befreiungen hiervon werden nicht erteilt.

**Anwesend: 5 / mit 2 gegen 3 Stimmen**

**Hinweis: Damit ist der Antrag abgelehnt, das gemeindliche Einvernehmen hierzu wird verweigert.**

<b>Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen</b>
---

**Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.**

**Anfragen werden nicht gestellt.**

**Ende: 19:15 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer