

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2023 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  
Johannes Karl  
Hans-Jürgen Leyh  
Prof. Dr. Marcus Schuck  
Jürgen Zeilmann

#### **Verwaltung**

Michael Franz  
Michaela Gundermann

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

**Tagesordnung:**

1. **Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhaus, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/5 Gartenstraße 2**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzungen am 15.11.2022 und am 05.12.2022 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144**

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Birkenallee 144 lagen bereits mehrere Bebauungsvorschläge vor. Diese wurden sowohl in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2022 als auch in der Bauausschusssitzung vom 15.11.2022 behandelt. In der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Nach Vortrag und Beratung stellt der Gemeinderat fest, dass die Variante 1 mit den beabsichtigten Abweichungen voraussichtlich die Grundzüge der Bebauungsplanung berühren und ein Bebauungsplanänderungsverfahren auslösen könnte. Einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird nicht zugestimmt, der Bebauungsvorschlag findet keine Zustimmung.*

*Verträglicher und weniger in den Bebauungsplan eingreifend erscheint die Variante 2. Aber auch bei dieser Variante ist vor einer endgültigen Entscheidung durch den Gemeinderat ein Baumbestandsplan zu fertigen. In diesem sind sowohl die bestehenden als auch die unbedingt zu entfernenden Einzelbäume aufzumessen und darzustellen. Da auf den Erhalt möglichst vieler Bäume von Seiten der Gemeinde besonderer Wert gelegt wird, können – falls in diesem Zusammenhang erforderlich – auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die behutsame Verschiebung von Baufenstern bzw. die geringfügige Überschreitung von Baugrenzen in Aussicht gestellt werden. Ein qualifizierter Pflanzplan ist dem Bauantrag beizulegen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.*

*Sollte das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die notwendigen Befreiungen nicht erteilen und würde als Voraussetzung für eine Baurealisierung die Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens empfehlen, müssten die Planungen durch die Antragsteller entsprechend angepasst werden, einem Bebauungsplanänderungsverfahren*

*wird auch in diesem Fall nicht zugestimmt.*

**Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen“**

Vom Architekturbüro SSP-Architekten liegt nun eine Übersicht der Planungsentwicklung zu den 4 Entwurfsphasen und der geforderte Baumbestandsplan vor. Die Unterlagen dazu sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

Herr Seissl und Frau Brinkmann vom Büro SSP-Architekten erläutern das geplante Bauvorhaben und beantworten die Fragen der Bauausschussmitglieder. Nach eingehender Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

### **Beschluss:**

Der Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/339, Birkenallee 144, wird zur Kenntnis genommen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann unter den folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

1. Die vorgesehene überbaute Fläche der Baufenster ist um mindestens 30 m<sup>2</sup> zu reduzieren und somit auch die geplante GRZ.
2. Die Tiefgarage ist von den Ausmaßen her auf ein Minimum zu reduzieren.
3. Sowohl die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen als auch die gemeindliche Satzung über Kinderspielplätze sind einzuhalten.
4. Die geplante Tiefgaragenzufahrt ist zusammen mit einem Verkehrsgutachter zu überdenken und zu optimieren. Die Ergebnisse hierzu sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.
5. Dem noch einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung ist zwingend ein Freiflächengestaltungsplan, der auch die zeichnerische und textliche Wiedergabe (Beschrieb) der zu erhaltenden und zwingend zu entfernenden Bäume gem. Bebauungsplan enthält, beizufügen.
6. Während der Bauausführung sind zwingend fachgerechte Baumschutzmaßnahmen, je nach Situation, zum Schutz der zu erhaltenden Bäume durchzuführen.

Der noch einzureichende Antrag auf Baugenehmigung kann direkt bei der Verwaltung in digitaler und analoger Form eingereicht werden. Diese wird den Mitgliedern des Bauausschusses umgehend die Unterlagen in digitaler Form zukommen lassen und per E-Mail-Umfrage dann abfragen, ob der Bauausschuss selbst oder der Gemeinderat in einer seiner nächsten Sitzungen den Bauantrag beschlussmäßig behandeln soll.

**Anwesend: 6 / mit 4 gegen 2 Stimmen**

**Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/5 Gartenstraße 2****Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 Baugesetzbuch (BauGB), in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Nach Meinung der Verwaltung werden die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten. Die Festsetzungen der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen sind einzuhalten. Mit den Grundstückseigentümern ist noch ein Kaufvertrag über den Erwerb von ca. 25 m<sup>2</sup> Straßengrund zur Ertüchtigung/Arrondierung der Gartenstraße abzuschließen. Hierzu haben die Eigentümer bereits mündlich Einverständnis erklärt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/5, Gartenstraße 2, wird erteilt. Die Festsetzungen der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen sind einzuhalten.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Kenntnisnahmen und Anfragen liegen nicht vor.**

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

**Ende: 19:50 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer