

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 10.10.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

#### **Ausschussvorsitzender**

Hans-Jürgen Leyh

#### **Ausschussmitglieder**

Christiane Bayer-Fischer  
Jessica Braun  
Prof. Dr. Marcus Schuck  
Ronald Stoyan

#### **Verwaltung**

Michael Franz  
Michaela Gundermann  
Christian Benisch

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Alle Gemeinderatsmitglieder**

Norbert Stumpf - krank -

#### **Ausschussmitglieder**

Johannes Karl - krank -  
Jürgen Zeilmann - krank -

## **Tagesordnung:**

1. **Zwischenstandsbericht Fahrradaktionsprogramm - Beratung über die Vorschläge zum Fahrradverkehr des Landkreises Erlangen-Höchstadt**
2. **Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Anbaus und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2**
3. **Vollzug der Baugesetze; Tekturvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4**
4. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2023 werden nicht erhoben.

<b>Lfd. Nr. 1 - Zwischenstandsbericht Fahrradaktionsprogramm - Beratung über die Vorschläge zum Fahrradverkehr des Landkreises Erlangen-Höchstadt</b>
---

Der Sachbearbeiter, Herr Benisch, erläutert ausführlich den aktuellen Sachstand (siehe Vorlage). Aus den Reihen der anwesenden Bauausschussmitglieder wurden verschiedene Vorschläge gemacht, welche die Verwaltung, u.a. in Zusammenarbeit mit dem Radverkehrsbeauftragten des Landkreises Erlangen-Höchstadt, weiterverfolgen soll.

<b>Lfd. Nr. 2 - Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Anbaus und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2</b>
--

## **Sachverhalt:**

Das bestehende Gebäude in der Blumenstraße 2, welches erweitert werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gem. Flächennutzungsplan in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Baufeld. Ein Bebauungsplan existiert für dieses Gebiet nicht.

Nach den vorgelegten Skizzen und Erläuterungen werden sowohl die Vorgaben des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ als auch die einschlägigen Vorgaben der BayBO eingehalten. Lediglich der geplante Anbau mit Flachdach ist in der näheren Umgebung mit dieser Dachform bisher nicht zu finden.

Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Südhang sind jedoch Bauten mit Flachdach zulässig, weswegen auch im Hinblick auf die untergeordnete Rolle des Anbaus im Verhältnis zum Hauptgebäude diese Dachform akzeptiert werden kann.

Im Vorentwurf sind außerdem nur 5 Fahrradstellplätze eingezeichnet, erforderlich sind laut gemeindlicher Satzung jedoch 10. Laut Lageplan wäre auch noch ausreichend Platz für 5 weitere Fahrradstellplätze vorhanden. Dies ist bei Vorlage des noch einzureichenden Bauantrags zu beachten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes und zur Errichtung eines Anbaus mit Flachdach auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2, kann in Aussicht gestellt werden, wenn der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von den vorgelegten Entwürfen abweicht. Die Vorgaben des Baugesetzbuches, der Bayerischen Bauordnung und der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten. Diesbezüglich ist zu beachten, dass 5 zusätzliche Fahrradstellplätze (insgesamt also 10) gemäß gemeindlicher Satzung zu errichten sind.

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

<b>Lfd. Nr. 3 - Vollzug der Baugesetze; Tekturvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4</b>
--

### **Sachverhalt:**

Die Bebauung mit einem MFH, KFZ- und Fahrradabstellplätzen wurde vom LRA bereits genehmigt, mit der eigentlichen Bebauung jedoch noch nicht begonnen. Die im Südosten des Grundstücks liegende alte Scheune wurde größtenteils abgebrochen, obwohl sie gem. Bauantragsunterlagen für das Abstellen von KFZ vorgesehen war. Baurechtlich liegt durch den erfolgten Abbruch kein Altbestand mehr vor, sondern die Abstellmöglichkeiten für die KFZ müssen neu beantragt und genehmigt werden. Außerdem sind zwischenzeitlich geänderte gemeindliche Satzungen (Spielplatzsatzung, geänderte Stellplatz- und Garagensatzung) in Kraft getreten, an denen die Planung nun auszurichten ist.

Ein Tekturvorschlag lag dem Bauausschuss bereits in seiner letzten Sitzung am 11.07.2023 vor, das gemeindliche Einvernehmen dazu konnte jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Nach Meinung des Bauausschusses sind die beiden im Westen liegenden Stellplätze nicht optimal angeordnet. Beim Ausfahren müsste rückwärts in die ohnehin schmale und unübersichtliche Birkenallee zurückgestoßen werden, da eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück selber nicht gegeben ist. Dadurch besteht eine nicht unerhebliche Unfallgefahr.

Zwischenzeitlich wurde auch ein Gutachten der Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Nürnberg, eingeholt, da das Baugrundstück im Sanierungsgebiet „Alter Ort“ liegt – dies wurde bisher nicht berücksichtigt. Das Gutachten

liegt als Anlage bei.

Auch ein neuer Tekturvorschlag zur Lösung der Stellplatzfrage wurde zwischenzeitlich bei der Gemeinde vorgelegt, allerdings mit Erkenntnissen noch vor dem Gutachten bzgl. des Sanierungsgebietes (siehe Anlage). Die Anregungen und Vorstellungen des Bauausschusses aus der letzten BA-Sitzung sind darin umgesetzt.

### **Beschluss:**

Der Tekturvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 36, Hauptstraße 4, wird zur Kenntnis genommen. Das gemeindliche Einvernehmen dazu kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Vorgaben umgesetzt werden:

- Die beiden Carports sollen Flachdächer erhalten, welche zu begrünen und/oder mit PV-Anlagen auszustatten sind.
- Zum Straßenraum hin vorgelagert sind offene, nicht eingefriedete Pflanzbeete vorzusehen.

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

### **Lfd. Nr. 4 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

#### **Kenntnisnahmen:**

Der **Bauamtsleiter** gibt bekannt, dass bereits im Rahmen der laufenden Verwaltung ein Antrag auf Befreiung von den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung für das Grundstück in der Waldstraße 9 abgelehnt wurde. Das Thema wird von den Bauausschuss Mitgliedern angeregt diskutiert, der anwesende Bauherr erhält das Rederecht.

#### **Anfragen:**

**GRM Stoyan** erkundigt sich nach dem Stand der Dinge bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund an einer Baustelle am Entlesbach. Der **Bauamtsleiter** erläutert die Angelegenheit und teilt mit, dass nachträglich bereits eine zeitliche Beschränkung der Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche gegenüber dem Bauherrn ausgesprochen wurde.

**Ende: 20:32 Uhr**

Hans-Jürgen Leyh  
Vorsitzender

Michaela Gundermann  
Schriftführerin