

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2010 im kleinen Sitzungssaal**

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

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Greif, Rudolf

#### **Ausschussmitglied**

Johrendt, Hildegard  
Paulus, Annemarie  
Seuberth, Wolfgang  
Sprogar, Christian  
Veith, Johannes  
Winkelmann, Manfred

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

## Tagesordnung:

1. **Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren von N.N. zur Errichtung eines Wintergartens und Zusammenlegung von Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 152/1 ff., Eichenplatz 1 und 3, Werkstättenweg 1**
2. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/476, Meilwaldstraße 2**
3. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Aufstockung des eingeschossigen Wohnhauses mit Flachdach um ein Dachgeschoss mit 45°-Satteldach, beidseitigen Gauben, Kniestock und Spitzboden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/227, Garagenweg 1**
4. **Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 8**
5. **Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 10**
6. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 16.11.2010 werden nicht erhoben.

Da sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht, werden folgende **Tagesordnungspunkte** in die Sitzung **zusätzlich** mit aufgenommen:

- Bebauungsvorschlag von N.N. zur Aufstockung des eingeschossigen Wohnhauses mit Flachdach um ein Dachgeschoss mit 45°-Satteldach, beidseitigen Gauben, Kniestock und Spitzboden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/227, Garagenweg 1
- Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 8
- Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 10

Per einstimmigem Beschluss wird auch die **Reihenfolge** der Tagesordnung **geändert**:

Der TOP 3. (Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges) wird zum TOP 6.

**Lfd. Nr. 1 - Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren von N.N. zur Errichtung eines Wintergartens und Zusammenlegung von Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 152/1 ff., Eichenplatz 1 und 3, Werkstättenweg 1**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben betrifft unbedeutende Veränderungen bzw. die Errichtung eines Wintergartens an der Wohnanlage am Eichenplatz.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens und der Zusammenlegung von Wohnung 1 und 2 an dem im Bau befindlichen Mehrfamilienwohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 152/1 ff., Eichenplatz 1 und 3, Werkstättenweg 1, wird – so wie beantragt – erteilt. Da es sich hier um eine Tektur zur Baugenehmigung E2010-0008 handelt, bleiben die im ursprünglichen Bauantrag getroffenen Festsetzungen im Weiteren unberührt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/476, Meilwaldstraße 2**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A „Südhang II“; das geplante Gebäude entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. So weit erkennbar, sind Befreiungen von folgenden Festsetzungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Änderung der Bauweise von E/D (2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) als Höchstgrenze) in II (2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) als Höchstgrenze
- Änderung der Dachneigung von 45° - 50° in ca. 30°
- Situierung der erforderlichen Garagen und Stellplätze

Nach schriftlicher Aussage des Antragstellers geht das Landratsamt davon aus, dass dieses Bauvorhaben mit den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig ist, also kein vorhabenbezogener Bebauungsplan oder Ähnliches aufgestellt werden muss.

Da die beantragten Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht im Wesentlichen berühren, könnte eine Bebauung – so wie beabsichtigt – in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Einhalten des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO
- Einhalten der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung
- Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

### **Beschluss:**

Zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/476, Meilwaldstraße 2, kann das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A „Südhang II“:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Änderung der Bauweise von E/D (2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) als Höchstgrenze) in II (2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) als Höchstgrenze
- Änderung der Dachneigung von 45° - 50° in ca. 30°
- Situierung der erforderlichen Garagen und Stellplätze

in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Einhalten des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO
- Einhalten der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung
- Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Aufstockung des eingeschossigen Wohnhauses mit Flachdach um ein Dachgeschoss mit 45°-Satteldach, beidseitigen Gauben, Kniestock und Spitzboden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/227, Garagenweg 1**

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich letztendlich den Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt an, das eine Aufstockung des eingeschossigen Wohnhauses mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/227, Garagenweg 1, nur mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung, beidseitigem Gaubenband, Kniestock und Spitzboden genehmigen würde, obwohl durch diese Bebauung die absolute Gebäudehöhe (Firsthöhe) mit ca. 8,00 m wesentlich höher ist, als die von der Gemeinde vorgeschlagene Variante mit Flachdach (5,80 m). Auch der Begriff der „näheren Umgebung“ im Sinne von § 34 BauGB wird hier anders interpretiert. Da aber sowohl die Baugenehmigungsbehörde, als auch der Antragsteller sich mit der oben geforderten Bauweise einverstanden erklären, kann das gemeindliche Einverneh-

men in Aussicht gestellt werden – vorbehaltlich der noch erforderlichen Zustimmung durch das Plenum.

**Anwesend: 7 / mit 6 gegen 1 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 8**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Behandlung des Bauantrags im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird erteilt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 5 - Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von N.N. zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Carport, Abstellraum) und einem Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 98, Krenacker 10**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Behandlung des Bauantrags im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird erteilt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Es liegen keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder Sonstiges vor.

**Ende: 19:30 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer