

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.01.2011 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

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

Greif, Rudolf

#### **Ausschussmitglied**

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

#### **Vertreter**

Reiß, Heinz

Vertretung für Herrn Wolfgang Seuberth

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglied**

Seuberth, Wolfgang

**Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1**
2. **Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98/6, Krenacker 1**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 (TF), Krenacker 5**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses um eine Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/767 und 485/803, Marienplatz 8**
5. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.12.2010 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/228, Garagenweg 1**

**Sachverhalt:**

Das bestehende Gebäude, das erweitert werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gem. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Ein Bebauungsplan ist dort nicht vorhanden. Der Gemeinderat hat, nach vorangegangenen Beratungen im Bau- und Umweltausschuss (auch Ortstermin), einer Variante mit Flachdach das gemeindliche Einvernehmen erteilt, da sich diese Erweiterung – wegen der geringeren Höhenentwicklung – als vorteilhafter für die Anlieger darstellt. Einer Variante mit Satteldach wurde bereits vom Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nachdem aber das Landratsamt Erlangen-Höchstadt eine gegenteilige Meinung vertritt, hat der Antragsteller eine neue Variante mit Satteldach – nach den Vorgaben der Baugenehmigungsbehörde – dem Bau- und Umweltausschuss in einer weiteren Sitzung vorgelegt. Dieser hat folgenden Beschluss mit 6 gegen 1 Stimme gefasst:

„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 Einvernehmen in Aussicht gestellt werden – vorbehaltlich der noch erforderlichen Zustimmung durch das Plenum.“

Im Verlauf der Sitzung wird mehrheitlich gefordert, vom Landratsamt eine schriftliche Begründung zu der vom Gemeindevorschlag abweichenden Bauweise zu verlangen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat schließt sich letztendlich auch den Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt 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 favorisierte 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, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98/6, Krenacker 1</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das geplante Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5/25 „Hans-Paulus-Straße“. Es entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der hier eine Dachneigung von max. 48° vorsieht, da das vorgesehene Dach eine Neigung von 50° haben soll. Das Genehmigungsverfahren kann daher nicht durchgeführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, wegen der geringfügigen Überschreitung von 2°, das Bauvorhaben im normalen Baugenehmigungsverfahren weiter zu behandeln und das gemeindliche Einvernehmen hierzu zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98/6, Krenacker 1, wird erteilt. In Bezug auf die Überschreitung der Dachneigung um 2° von 48° auf 50° werden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/25 „Hans-Paulus-Straße“ erteilt.

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

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 (TF), Krenacker 5****Beschluss:**

Die vom Antragsteller beantragte Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/25 „Hans-Paulus-Straße“ im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m nach Norden wird nicht erteilt, da ein Konflikt mit öffentlichen Belangen – zu nahes Heranrücken an den gemeindlichen Abwasserkanal im Norden des Baugrundstücks – entsteht.

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird daher nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

1. Einhalten der Baugrenzen
2. Abstand zur Achse des gemeindlichen Entwässerungskanals mindestens 2,0 m

Sollten vom Bauherrn die Punkte 1. und 2. eingehalten werden, kann das Genehmigungsverfahren auch ohne nochmalige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss durchgeführt werden; die Unterlagen hierzu sind vom Antragsteller entsprechend zu überarbeiten.

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

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses um eine Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/767 und 485/803, Marienplatz 8****Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt in einem Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Mischgebiet ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan besteht für dieses Grundstück nicht. Sämtliche Häuserblocks rund um den Marienplatz sind, bis auf das nun zur Aufstockung vorgesehene Gebäude, dreigeschossig.

Der Antragsteller möchte nun auf das zweigeschossige Bestandsgebäude ein zusätzliches Stockwerk aufbauen, bei ansonsten gleicher Dachneigung und –form wie das ursprüngliche Bauwerk, bzw. die anderen Wohnblocks rund um den Marienplatz herum.

Sollten durch die geplante Erweiterung alle bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Festsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) eingehalten werden (Abstandsflächen, GFZ, GRZ, usw.), so sieht die Verwaltung aus ortsplanerischen Gründen keine Anhaltspunkte, die der Verwirklichung des Bauvorhabens entgegenstehen könnten. Die Garagen- und Stellplatzsatzung wäre selbstverständlich einzuhalten.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr mit dem Landratsamt Kontakt aufgenommen und es wurde festgestellt, dass die erforderlichen Abstandsflächen bei einer dreigeschossigen Bauweise nicht eingehalten werden können. Der Bauherr zieht hiermit seinen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zurück und möchte vom Bau- und Umweltausschuss lediglich geklärt wissen, welche Alternativen von Seiten der Gemeinde noch Zustimmung finden würden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss könnte sich eine Aufstockung des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/767 und 485/803, Marienplatz 8, unter folgenden Voraussetzungen vorstellen:

- Kein zusätzliches Geschoss.
- Gleiche Dachneigung und Dachform wie die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser Marienplatz 1 – 7.
- Dachaufbauten im Rahmen der BayBO.
- Kniestockhöhe max. 1,0 m.
- Äußere Gestaltung an die bestehenden Gebäude am Marienplatz angepasst.
- Einhaltung aller relevanten Vorgaben von BayBO und BauGB (Abstandsflächen, GRZ, GFZ, usw.).
- Einhalten der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth.

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

### **Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

#### **Der Vorsitzende gibt folgendes zur Kenntnis:**

1. Bericht über eine Sitzung des Planungsausschusses des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken am 24.01.2011 in Nürnberg, an der der Vorsitzende in Vertretung von Erstem Bürgermeister Dr. Hacker, Herzogenaurach, teilnahm.

2. Aussprache über verschiedene Angelegenheiten, wie z.B. Sanierung der Rathsberger Steige/Hirtenstraße und die damit verbundenen Straßenausbaubeiträge (frühzeitige Information der Anlieger), Breitbandversorgung durch die Deutsche Telekom in Bubenreuth (scheinbar immer noch Probleme mit der allgemeinen Verfügbarkeit von mindestens DSL 6000), Grundstückssituation/Grundstückspreise in Bubenreuth, Unzulänglichkeiten der Unterbringung von Verwaltung, Bücherei und Museum im Rathaus.

**Ende: 19:40 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer