

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.03.2011 im kleinen Sitzungssaal**

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

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

Greif, Rudolf

#### **Ausschussmitglied**

Paulus, Annemarie  
Seuberth, Wolfgang  
Veith, Johannes  
Winkelmann, Manfred

#### **Vertreter**

Hauke, Maria  
Karl, Johannes

Vertretung für Herrn Christian Sprogar  
Vertretung für Frau Hildegard Johrendt

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglied**

Johrendt, Hildegard  
Sprogar, Christian

Familiäre Gründe  
Berufliche Gründe

### **Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstr. 2**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstr. 2 1/2**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Anbau und zur Terrassenüberdachung am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/107, Damaschkestr. 69**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zu Umbaumaßnahmen am bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 97, Frankenstr. 80 a**
5. **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 15.02.2011 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstr. 2**

### **Sachverhalt:**

Das vorliegende Bauvorhaben wurde als Bebauungsvorschlag vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.12.2010 bereits behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde – unter Einhaltung gewisser Bedingungen – in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Bauantrag weicht nur unwesentlich vom Bebauungsvorschlag ab (Dachneigung aktuell 25° statt „ca. 30°“) und die vom Bau- und Umweltausschuss vorgegebenen Bedingungen (Maß der baulichen Nutzung, gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung, max. 1 WE pro DHH) werden eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen – mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang II“ – zu erteilen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstraße 2, wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

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

Gleichzeitig wird eine Befreiung von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A „Südhang II“ gewährt:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Änderung der Bauweise von E/D in II als Höchstgrenze
- Änderung der Dachneigung auf 25°
- Situierung der erforderlichen Garagen und Stellplätze

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

**Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstr. 2 1/2**

**Sachverhalt:**

Das vorliegende Bauvorhaben wurde als Bebauungsvorschlag vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.12.2010 bereits behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde – unter Einhaltung gewisser Bedingungen – in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Bauantrag weicht nur unwesentlich vom Bebauungsvorschlag ab (Dachneigung aktuell 25° statt „ca. 30°“) und die vom Bau- und Umweltausschuss vorgegebenen Bedingungen (Maß der baulichen Nutzung, gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung, max. 1 WE pro DHH) werden eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen – mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang II“ – zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/746, Meilwaldstraße 2 1/2, wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

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

Gleichzeitig wird eine Befreiung von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A „Südhang II“ gewährt:

- Überschreitung der Baugrenzen

- Änderung der Bauweise von E/D in II als Höchstgrenze
- Änderung der Dachneigung auf 25°
- Situierung der erforderlichen Garagen und Stellplätze

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

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Anbau und zur Terrassenüberdachung am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/107, Damaschkestr. 69**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in Bezug auf die Dachneigung der Anbauten allerdings nicht eingehalten. Gemäß Bebauungsplan sind bei einer Bauweise E+D nur Dachneigungen von 48° - 52° als Satteldächer vorgesehen. Da sich die geplanten Pultdächer jedoch nur auf untergeordnete Anbauteile beschränken, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Damit verbunden sollte eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang“ erteilt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus und einer Terrassenüberdachung an dem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/107, Damaschkestraße 69 wird erteilt. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 13 „Dachformen“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ gewährt.

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

**An der Beratung und Abstimmung zu folgendem TOP 4 nimmt GRM Johannes Veith wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zu Umbaumaßnahmen am bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 97, Frankenstr. 80 a**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes und ist dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Ge-

biet nicht aufgestellt.

Das geplante Bauvorhaben hält sich, soweit ersichtlich, an die Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB); weitere, nachbarschützende Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen nach Norden, zur Frankenstraße hin, können bis zur Straßenmitte in die öffentliche Verkehrsfläche mit eingerechnet werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu Umbaumaßnahmen am bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 97, Frankenstraße 80 a, wird erteilt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung müssen eingehalten werden.

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

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

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

1. Mitteilung über ein Gespräch mit Vertretern des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, der evangelischen Kirche und der Verwaltung über die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 486/6, Damaschkestraße 59. Von Seiten des Landratsamtes wurde eindeutig klar gestellt, dass bei einer beabsichtigten Bebauung mit 4 Doppelhaushälften eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann; dies würde lediglich bei einer evtl. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Südhang“ durch die Gemeinde – die dann im Rahmen der Planungshoheit entsprechende Festsetzungen treffen könnte – möglich sein. Einer Bebauung mit 2 Einfamilienwohnhäusern, so wie bereits mit Vorbescheid bauaufsichtlich genehmigt, steht aber nichts entgegen; auch einer Verlängerung des Vorbescheides würde vom Landratsamt zugestimmt werden.
2. Mitteilung über den aktuellen Stand im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südhang“. Auf Grund der vom Landratsamt wiederholt vorgebrachten Bedenken gegen zu weit reichende Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes – die von der Baugenehmigungsbehörde auch äußerst restriktiv behandelt werden, da sie den Grundzügen der Planung durchaus widersprechen – sieht es die Verwaltung als notwendig an, doch über eine Änderung des Bebauungsplanes intensiv nachzudenken. Möglich und sinnvoll wäre z.B. die Aufhebung des bestehenden mit gleichzeitigem Erlass eines neuen **einfachen** Bebauungsplanes. Die Verwaltung wird den Gemeinderat entsprechend informieren.

**Aus den Reihen der Ausschussmitglieder werden folgende Anregungen gegeben bzw. Fragen gestellt:**

1. **GRM Winkelmann** bittet darum, den Bouleplatz im Mörsbergeigarten durch den Bauhof in einen beispielbaren Zustand versetzen zu lassen. Der Vorsitzende sagte die Erledigung im Rahmen der sowieso anfallenden Arbeiten des Bauhofes zu.
2. **GRM Winkelmann** fragt an, warum ein Hinweisschild auf einen bestimmten Gewerbetreibenden farblich und von den Dimensionen her von den üblichen gemeindlichen Mustern abweicht. Der Vorsitzende sagte Aufklärung zu.

**Antwort hierzu:**

Vom zuständigen Sachbearbeiter in der Verwaltung wurde erklärt, dass die angesprochenen Hinweisschilder von den Dimensionen her exakt den gemeindlichen Mustern entsprechen. Lediglich die Farbgebung weicht ab – wird dies aber auch zukünftig tun – da der Hersteller den ursprünglichen Farbton der Schilder nicht mehr verwendet. Die grafische Ausgestaltung der Schilder (Groß-, Kleinbuchstaben, Logo, etc.) bleibt dem Gewerbetreibenden vorbehalten.

**Ende: 19:25 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer