

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Donnerstag, dem 30.09.2010 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Meidenbauer

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind 7 anwesend: GRM Engelhardt als Vertreter von GRM Gechter

Es fehlt entschuldigt: GRM Gechter (privat verhindert)

Unentschuldigt: -/-

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Die mit der Ladung herausgegebene letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 29.07.2010 wird genehmigt.

TOP 1

Erweiterung der Kita Sonnenschein Vorstellung des Planentwurfes

Der Vorsitzende begrüßt den Architekten Mayer aus Herzogenaurach und übergibt ihm das Wort. Herr Mayer erläutert, dass die bestehende Kindertagesstätte um zwei Gruppen erweitert werden soll. Dabei sind 12 Kinder pro Gruppe vorgesehen, also 24 Kinder. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll zwischen Alt- und Neubau ein offener Bereich entstehen. Der Zugang erfolgt an der Westseite des Geländes über den Friedhofsparkplatz. Dadurch ist auch ein ungehinderter Zugang für Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen möglich. Der Eingang für Kinderkrippe und Kindergarten ist getrennt. In dem offenen Bereich im Erdgeschoss wurde ein Behinderten-WC, welches auch von den Eltern mit genutzt werden kann vorgesehen. Weiterhin wurde ein kleiner Lagerraum vorgesehen. Zwischen den neu entstehenden Gruppenräumen wurde ein Wickelraum mit Nasszelle und Duschwanne geplant. Die Nasszelle entstand auf Wunsch des Kindergartenpersonals. Die Außenanlagen müssen in Kleinkind und Kindergartenbereich unterschieden werden. Die Bereiche sind räumlich auch abgetrennt. Aufgrund des höheren Personalbedarfes war es notwendig den bestehenden Personalraum zu erweitern. In dessen Rückbereich wurde ein weiteres Besprechungszimmer vorgesehen. Derzeit ist keine Tür zur Kindertagesstätte von diesem Besprechungsraum aus geplant, könnte jedoch vorgesehen werden.

Der Anbau wird aufgrund der Grundstücksgröße eine Grenzbebauung zum Friedhof. Aus diesem Grund entfällt auch etwas Außenbereichsfläche. Im Süden des Grundstückes wird das Gelände daher mit einer Mauer abgefangen um hier eine ebene Freifläche für den Kindergarten zu schaffen. Eine Gründung erfolgt hier in 3 m Tiefe um auf tragfähigen Boden zu kommen. Dadurch entsteht auch die Möglichkeit einen Gruppenraum zu unterkellern. Dieser könnte dann zum Lagern der Außenspielgeräte genutzt werden. Die geplante weitere Hütte auf dem Grundstück würde damit entfallen.

Über den beiden Gruppenräumen im Erdgeschoss entsteht eine Galerie, welche über eine Treppe zugänglich ist. Auf dieser Galerie sollen dann die Schlafräume für die beiden Gruppen vorgesehen werden. Getrennt sind diese nur durch eine verschiebbare Wand, damit der Raum für größere Veranstaltungen nutzbar ist. Auch dies entstand auf Wunsch der Kindergartenleitung. Im Anschluss daran befindet sich nochmals ein kleiner Lagerraum. Die Kuppel des Anbaus geht über die gesamte Dachfläche und wird über dem Personalraum eingeschifft. Dies sorgt für einen besseren

Wasserabfluss. Der Notausgang für das Obergeschoss erfolgt auf der nördlichen Seite ebenerdig. Der Bereich zwischen Kindergarten und Kindertagesstätte wird mit einer Lichtkuppel (Flachdach) versehen. Es wird die Frage aufgeworfen, ob mit einer Attika entwässert werden soll. Dies bejaht Herr Mayer, schlägt jedoch vor eventuelle Alternativen zu prüfen. Er könne sich vorstellen, dass anstatt mit einer Attika an der Südseite mit einer Dachrinne entwässert wird, wird dies jedoch nochmals eingehend prüfen. Bei Durchsicht der Ansichten erläutert Herr Mayer, dass der Neubau etwas höher wird als der Bestand. Die Geländekante ist jedoch zum nördlichen Friedhofsgelände kaum einsehbar. Auf die Frage ob Stützmauern notwendig sind, erläutert Herr Mayer, dass dies zur Geländeabsicherung unbedingt erforderlich ist. Hinsichtlich der Lichtverhältnisse erläutert Herr Mayer, dass im alten Bereich durch den Anbau keine Änderungen eintreten. Hier ist genügend Licht vorhanden. Im Gegenteil wird durch die Lichtkuppel unter Umständen sogar eine Verbesserung der Situation erwartet.

Hinsichtlich der Kosten erläutert Herr Mayer, dass überschlägige Kosten von 624.000 Euro berechnet wurden. Baubeginn soll im Frühjahr erfolgen. Baufertigstellung Mitte bis Ende Oktober. Eine Bauzeit nur innerhalb der Ferien ist im Kindergarten nicht möglich, da dieser nur drei Wochen geschlossen hat. Die Bauarbeiten müssen daher neben dem Kindergartenbetrieb laufen. Hierbei ist selbstverständlich zu beachten, dass die Baustelle gut abgesichert wird.

Hinsichtlich der Wärmetechnik erläutert er, dass im Nassbereich eine Fußbodenheizung eingebaut werden soll. Die notwendigen Rohre sind bereits vorhanden. Zu dem müssen Heizkörper vorgesehen werden um Spitzenzeiten auszugleichen. Weiterhin ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen. Dies erfolgt über Luftaustausch mit einer Lüftungsanlage, welche im Preis bereits enthalten ist.

Nächster Schritt ist zunächst, einen Zuwendungsantrag zu stellen. Danach sind die notwendigen Baupläne zu fertigen sowie die Baugenehmigung nach Förderung zu beantragen.

Der Bauausschuss nimmt die Pläne zur Erweiterung der Kindertagesstätte und die Ausführungen des Architekten Mayer ohne Einwendungen zur Kenntnis.

TOP 2

Vollzug des Baugesetzbuches Behandlung von Bauanträgen

TOP 2.1

Metz Elmar, Aurachtal – Voranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbringung einer Dachgaube sowie Errichtung eines Giebels mit davor liegendem Balkon und die Errichtung eines Giebels auf der vorhandenen Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 283/3 der Gemarkung Falkendorf (Röthenäckerstr. 22)

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röthenäcker“ der Gemeinde Aurachtal. Die geplante Gaube im Norden erscheint wenig problematisch. Der Giebel im Süden hingegen wirkt etwas dominant, erscheint aber ebenso vertretbar. Hinsichtlich der Gestaltung der Garage wird auf die sonst in Bebauungsplänen enthaltene Anpassung an Nachbargaragen verwiesen. Diese ist zwar im Bebauungsplan „Röthenäcker“ nicht enthalten, sollte aber aus gestalterischen Gründen berücksichtigt werden. Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus bestehen keine Bedenken. Der Standgiebel sollte etwas reduziert werden.

Der Bauausschuss beschließt für den Dachgeschossausbau sein Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Hinsichtlich Standgiebel und Gaube kann nach nochmaliger Absprache hinsichtlich der Größe das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Im Falle der Garagengestaltung wird zur vorgelegten Planung das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 2.2

Salbaum Hannelore, Aurachtal – Neubau einer landwirtschaftlichen Holzlege auf dem Grundstück Fl.-Nr. 211/2 der Gemarkung Falkendorf (Bergstraße 38)

Das genannte Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Röthenäcker“ der Gemeinde Aurachtal. Die Antragstellerin bat um Prüfung der Sachlage, da nach ihrem Kenntnisstand das betreffende Grundstück in den siebziger Jahren aus dem Bebauungsplan gestrichen werden sollte. Nach Durchsicht der Gemeinderatsbeschlüsse wurde jedoch keine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes gefunden. Weiterhin wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine landwirtschaftliche Holzlege in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Zulässig sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen die dem Wohnen dienen. Da die Holzlege entsprechend reduziert wurde und somit eine Unterordnung gegeben scheint, erteilt der Bauausschuss sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben sowie zu der notwendigen Befreiung von den Baugrenzen.

Abstimmungsergebnis: 7: 0 Stimmen.

TOP 2.3

VR Bank Uffenheim-Neustadt eG, Neustadt/Aisch – Anbringung einer Werbeschrift an dem bestehenden Stall auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16 der Gemarkung Falkendorf (Hauptstraße 26)

Die geplante Werbeanlage entsteht an einer bestehenden Halle im unbeplanten Innenbereich von Falkendorf. Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände. Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen.

(GRM Jordan hat gemäß Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen).

Tagesordnungspunktergänzung

Der Vorsitzende erläutert, dass ein weiterer Bauantrag eingegangen ist. Aufgrund einer vorhergehenden Ablehnung des Vorhabens durch das Landratsamt wurde gebeten die Tekturplanung kurzfristig aufzunehmen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufnahme.

TOP 2.4

Wolf-Riedel Liane, Aurachtal – Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 332 der Gemarkung Münchaurach (Königstraße 54)

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 04.03.2010 behandelt. Der damalige Bauantrag wurde jedoch von Seiten des Landratsamtes abgelehnt, da zum Bestand eine weitere Wohnung geplant war. Da das Vorhaben jedoch planungsrechtlich gesehen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist eine Erweiterung der Wohneinheiten nicht möglich. Daher plant die Antragstellerin nun das bestehende Gebäude Königstraße 54 abzubauen und einen vollständigen Neubau mit nur einer Wohnung zu errichten. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes wird darauf hingewiesen, dass derzeit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Dies erscheint für das Einfamilienwohnhaus ausreichend. Sollten mehrere Wohnungen geplant werden, ist dies durch einen neuen Bauantrag, in welchem weitere Stellplätze nachzuweisen sind, abzusichern. Wie auch in der letzten Sitzung wird angesprochen, ob ein Geh- und Fahrrecht über das betreffende Grundstück zum dahinterliegenden öffentlichen Weg besteht. Von Seiten der Verwaltung wird erläutert, dass kein Geh- und Fahrrecht besteht, mit Frau Wolf jedoch bereits über ein solches gesprochen wurde. Zum damaligen Zeitpunkt zeigte sich Frau Wolf in dieser Hinsicht Gesprächsbereit.

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben. Hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechtes ist mit der Antragstellerin nochmals zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 3

Antrag verschiedener Anlieger auf Durchführung von verkehrsberuhigten Maßnahmen im Dörflaser Weg

Der Vorsitzende erläutert, dass er hinsichtlich des vorliegenden Antrages die Polizeiinspektion Herzogenaurach um Stellungnahme gebeten habe. Herr Bednarzig von der Polizeiinspektion Herzogenaurach teilte dann in einer Stellungnahme mit, dass die Straße bereits auf 30 km/h reduziert wurde, obwohl dies nicht zulässig ist, da es sich um eine Ortsverbindungsstraße handelt. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind auch nur in verkehrsberuhigten Bereichen zulässig. Herr Bednarzig erläuterte weiterhin, dass einmal im Monat Verkehrskontrollen im Dörflaser Weg durchgeführt werden. Dabei wurde festgehalten, dass die gemessenen Werte zwischen 30 und 55 km/h liegen. Lediglich einer wurde mit 57 km/h gemessen.

Im Bauausschuss besteht Einigkeit, dass weitere Maßnahmen über eine Reduzierung auf 30 km/h hinaus nicht möglich und auch nicht sinnvoll erscheinen. Die einzig sinnvolle Variante wäre ein ordentlicher Ausbau des Dörflaser Weges mit einem entsprechendem Geh- und Radweg. Diese Kosten sind dann auf die Anlieger umzulegen. Falls dies gewünscht ist, könnte dies durch eine Anwohnerbefragung geklärt werden.

Der Bauausschuss gibt dem vorliegenden Antrag nicht statt, da weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht möglich sind. Eine Verbesserung kann nur über einen vernünftigen Ausbau des Dörflaser Weges mit einem entsprechenden Fuß- und Radweg erfolgen. Diese Kosten sind dann auf die Anlieger umzulegen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 4

Sonstiges, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende erläutert, dass ein Antrag von Herrn Norbert Sturm zum Abbruch eines bestehenden Nebengebäudes auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 23 der Gemarkung Münchaurach (Mühlberg 4) eingegangen ist. Mit einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem benachbarten Grundstück hat sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2010 bereits auseinandergesetzt. Von Seiten des Landratsamtes wurde diese Bauvoranfrage jedoch abgelehnt. Daher plant Herr Sturm nun den Ausbau des denkmalgeschützten bestehenden Anwesens Mühlberg 4 und den damit verbundenen Abbruch des bestehenden Nebengebäudes. Der Bauausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis.