

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Donnerstag, dem 15.09.2011 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Fries

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 6 anwesend.

Weiterhin anwesend: Herr Hübner, Ing.-Büro Baier & Schwarzott

Es fehlt entschuldigt: GRM Jordan (beruflich)  
Vertreter Robert Wirth ist ebenfalls verhindert (beruflich)

Unentschuldigt: -/-

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

Die mit der Ladung herausgegebene letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 04.08.2011 wird genehmigt.

### **TOP 1**

#### **Erschließung des Baugebietes „Ackerlänge III“**

#### **Vorstellung der Erschließungsplanung und Ausschreibungsfreigabe**

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes „Ackerlänge III“ an das Büro Baier & Schwarzott aus Cadolzburg vergeben wurden. Zur Vorstellung der Planung inklusive Zeitschiene ist Herr Hübner, stellvertretender Geschäftsführer des Büros Baier & Schwarzott, anwesend.

Die Entwässerung des Baugebietes wird mittels Trennsystem erfolgen. Die Kanallänge erstreckt sich auf insgesamt 460 m. Der Oberflächenwasserkanal wird in einer Tiefe von 2,50 m verlegt, der Schmutzwasserkanal hingegen in einer Tiefe von 3,75 m, sodass auch auf den nördlich gelegenen Grundstücken Souterrainwohnungen errichtet werden können, welche ohne Hebeanlage entwässert werden können.

Die Höhen und Achsabstände der Leitungen sind profilabhängig.

Zum Schutz vor stehendem Grundwasser zu schützen wird empfohlen, mittels wasserdichter (weißer) Wanne zu bauen.

Die Straße wird einen Gesamtaufbau von 55 cm aufweisen, welcher sich beim Rad- und Gehweg wie folgt zusammensetzt: 10 cm Plattenbelag, 4 cm Splittbett, 15 cm Schottertragschicht sowie 26 cm Frostschutzschicht. Dieser soll mit einer Breite von 1,50 m angelegt werden.

Die Fahrbahn setzt sich aus einer 4 cm dicken Asphaltbetondecke, einer 10 cm dicken Asphalttragschicht, einer 15 cm Schottertragschicht sowie einer 26 cm dicken Frostschutzschicht zusammen und wird mit einer Breite von 5,50 m – 6,50 m hergestellt. Die Einfassung erfolgt mit Betonleistensteinen in T-Form.

Folgende Zeitschiene wurde vom zuständigen Ingenieur-Büro ausgearbeitet:

- 15.09.2011 Beschluss der Ausschreibung Kanal und Wasser, evtl. Straßenkörper
- 17.10.2011 Versand der Vergabeunterlagen
- 03.11.2011 Submission
- 17.11.2011 Vergabe im Gemeinderat
- 28.11.2011 Baubeginn Kanalbau

Nachdem keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen erfolgen, beschließt der Bauausschuss, den Auftrag zur Ausschreibung der Arbeiten hinsichtlich der Herstellung der Wasser- und Kanalleitungen sowie des Straßenkörpers zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6:0 Stimmen

## **TOP 2**

### **Vollzug des Baugesetzbuches**

#### **Behandlung von Bauanträgen**

##### **TOP 2.1**

#### **Christa und Klaus Hensel, Aurachtal – Nutzung der Einliegerwohnung durch freie Berufe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/8 der Gemarkung Falkendorf (Bergstraße 50)**

Die Antragsteller planen die Umnutzung eines Kellerraumes zur Heilpraktikerpraxis. Der Praxisbetrieb läuft ohne Beschäftigte. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens ergibt sich aus § 13 der BauNVO, wonach Räume in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 (Allgemeines Wohngebiet) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sind.

Die geplante Umnutzung löst einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen aus. Für Praxen ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche erforderlich, jedoch mindestens vier Stellplätze. Außerdem ist zusätzlich ein Stellplatz je angefangene 30 m<sup>2</sup> für Besucher nachzuweisen.

Diskutiert wird im Gremium darüber, ob alle fünf Stellplätze verwirklicht werden müssen. Denkbar wäre, die Anzahl auf zwei zu reduzieren, solange der Eigentümer/Bewohner die Praxis betreibt. Sollte die Praxis vermietet werden, müssten drei Parkplätze geschaffen werden – einen für den Mieter der Praxis, einen für den Patienten und einen für einen evtl. wartenden Patienten.

Der Bauausschuss beschließt, sein Einvernehmen mit der Maßgabe zu erteilen, dass hinsichtlich der Möglichkeit der Vermietung der Praxis drei Stellplätze hergestellt werden müssen, welche solange der Eigentümer (gleichzeitig Bewohner des Anwesens) die Praxis betreibt, auf zwei Stellplätze reduziert werden können. Sollte im Falle einer Vermietung Personal eingestellt werden, muss ein neuer Bauantrag eingereicht werden und das Vorhaben neu geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 6:0 Stimmen

##### **TOP 2.2**

#### **Anna-Maria Müller-Altmannshofer, Aurachtal – Errichtung von zwei Gästehäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach (Königstraße 8)**

Vorgelegt wurde neben dem Bauantrag zur Errichtung der oben genannten Gästehäuser auch eine Tektur zum vorherigen Bauvorhaben A 09/2011 (Nutzungsänderung und Errichtung von Apartments). Im ursprünglichen Antrag wurden 11 Stellplätze nachgewiesen, was gemäß geltender Stellplatzsatzung nicht ausreichend. Für das Vorhaben müssten 16 Stellplätze hergestellt werden. In der Tektur, welche beim Landratsamt eingereicht wurde, sind jedoch erneut 11 Stellplätze eingezeichnet, der Plan hingegen wurde dahingehend geändert, dass statt den Doppelbetten nur noch Einzelbetten vorhanden sind.

Das Bauvorhaben hinsichtlich der Errichtung der beiden Gästehäuser liegt ebenfalls im unbeplanten Innenbereich. Im Hinblick auf die Abstandsfläche, welche im Nordwesten nicht eingehalten werden kann, liegt ein Antrag auf Abweichung vor, welcher durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt abschließend zu prüfen ist.

Ob es sich bei den Zimmern in den beiden geplanten Gästehäusern um Einzel- oder Doppelzimmer handelt, ist unklar. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes sind zwei Stellplätze für die Beschäftigten herzustellen sowie sechs weitere bei 12 Einzelzimmern oder 12 weiteren Stellplätzen bei 12 Doppelzimmern. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von entweder 8 oder 14 Stellplätzen.

Die Antragstellerin, welche als Zuhörerin anwesend ist, erläutert, dass im Falle der Genehmigung der beiden Gästehäuser, das Obergeschoss im bereits bestehenden Haus nicht ausgebaut würde, was den Stellplatzbedarf verringern würde.

Der Bauausschuss beschließt, sein Einvernehmen unter der Maßgabe in Aussicht zu stellen, dass die Stellplatzfrage abschließend geklärt wird und unter der Voraussicht, dass der Plan hinsichtlich des Ausbaus

des Obergeschosses im bereits bestehenden Gebäude zurückgezogen wird. Außerdem muss von Seiten der Antragstellerin zugesichert werden, dass es sich ausschließlich um 1-Zimmer-Appartements mit Einzelbetten handelt.

Abstimmungsergebnis: 5:1 Stimmen

### **TOP 2.3**

#### **Hilde Kaltenhäuser, Aurachtal – Ergänzung zur Bauvoranfrage vom 17.11.2010 zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164/1 der Gemarkung Falkendorf (Hauptstraße bei 65)**

Das Gebiet „Vogelherdstraße“ liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung ohne Bebauungsplan, insbesondere auch nach Aussage der Genehmigungsbehörde, jedoch nicht möglich. Die Aufstellung eines solchen ist seitens der Gemeinde nicht erwünscht, da eine weitere Entwicklung in dem Gebiet nicht erfolgen soll, da sonst u.a. lediglich die vorhandene Splittersiedlung verdichtet würde.

Frau Kaltenhäuser bat in ihrem Schreiben um persönliche Vorsprache im Gremium. Man kommt jedoch überein, dass sich nichts Wesentliches an der Situation geändert habe und auch eine Vorsprache ihrerseits zu keiner Änderung führen würde.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

### **TOP 3**

#### **Antrag Willy Andree, Aurachtal auf Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 96 zur Errichtung einer Zufahrt zu den Grundstücken Fl.-Nrn. 442/3 und /5**

Zu einer Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 442/3 bzw. 442/5 war ursprünglich die Zufahrt über das Grundstück Fl.-Nr. 442 mit einer geringfügigen Tangierung der gemeindlichen Grünfläche vorgesehen. Mit Beschluss vom 06.05.2010 stimmte der Bauausschuss einer Nutzung der Zufahrt auf gemeindlichem Grund zu, jedoch lediglich bis zu einer Breite von 1 m.

Im vorliegenden Antrag wird nun über eine Zufahrt über das Flurstück 96 der Gemeinde gebeten, was weit über den vereinbarten Meter hinausgeht. Man ist sich einig, dass dem Antrag in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann, da das Grundstück durch die Zufahrt zu sehr zerschnitten werden würde. Dem Antragsteller soll angeboten werden, eine Zufahrt über das eigene Grundstück Fl.-Nr. 95 zu schaffen. Dabei würde die gemeindliche Grünfläche Fl.-Nr. 96 nur leicht tangiert werden. Ein Abstand von 3 m ab der Garagenecke des Antragstellers sollte ausreichend sein, um die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 442/3 und /5 angemessen zu erschließen.

Abstimmungsergebnis: 6:0 Stimmen

### **TOP 4**

#### **Sonstiges, Wünsche und Anträge**

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen

Nichtöffentliche Sitzung siehe Seiten: S. 55 – S.

v. g. u.

F r i e s  
Schriftführerin

S c h o p p e r  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender