

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 27.03.2017 um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.00 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 anwesend:

- 2. BGM Peter Jordan
- GRM Frank Jordan
- GRM Thomas Schuh
- GRM Richard Schnappauf (ab 19.14 Uhr)
- GRM Armin Stadie
- GRM Siegfried Wagner

Es fehlt entschuldigt:

3. BGM Konrad Kreß (privat verhindert)
vertreten durch GRM Richard
Schnappauf

Unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 20.02.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 20.02.2017 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.02.2017

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Neuaufbau und Erweiterung einer Dachgeschosswohnung an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/9, Gemarkung Münchaurach, Margeritenstraße 7

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Münchaurach Süd“.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 29.02.2016 als formlose Voranfrage behandelt. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, die Nachbarn entsprechend zu beteiligen.

Abweichend von der Voranfrage wird nun das gesamte Dach mit einer Veränderung der Dachneigung erneuert. Die angestrebte Dachneigung hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Bauherren beabsichtigen an der Nordseite eine Gaube zu errichten. Diese überschreitet mit einer Breite von 5,80 m das zulässige Maß, da aufgrund des Bebauungsplanes nur Gauben in einer Größe von 1,50 m auf 1,20 m erlaubt sind. An der Südseite soll ein zweigeschossiger Wohnhausanbau errichtet werden. Für diesen ergibt sich ein auf 2,00 m erhöhter Kniestock, um den neuentstandenen Raum besser nutzen zu können.

An der Westseite wird ein Balkon angebaut, der die Baugrenzen überschreitet.

Bezüglich Gaubengröße und Kniestockerhöhung und Dachneigung des Anbaues müssten die entsprechenden Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Für diese zweite Wohneinheit werden zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück erstellt. Diese sollen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden, so dass auch hierfür eine entsprechende Befreiung erforderlich ist.

Aus dem Gremium kommen bezüglich der Planung keine Bedenken, insbesondere, da die Nachbarunterschriften vollständig sind.

Auch der Befreiung vom Stellplatzstandort steht der Ausschuss positiv gegenüber. Wichtig erscheint vor allem, dass für die zweite Wohneinheit die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück erstellt werden und diese auch gut erreicht werden können.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neuaufbau und Erweiterung einer Dachgeschosswohnung an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206/9, Gemarkung Münchaurach, Margeritenstraße 7 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gaubengröße, Höhe des Kniestocks, Dachneigung, der Baugrenzen und des Standortes der Stellplätze wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Aufstockung des Wohnhauses und An- und Umbau nebst Sanierung des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1, Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“.

Die Bauherren wollen das vorhandene Gebäude aufstocken und das Erdgeschoss sanieren.

Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen vom April und September 2016 behandelt. Für die in der Sitzung vom 12.09.2016 behandelte Tektur wurde vom Landratsamt die Genehmigung erteilt.

Die zwischenzeitlich begonnenen Bauarbeiten wurden vom Landratsamt eingestellt, da von der Genehmigung abweichend gebaut wurde. Diese baulichen Änderungen sind genehmigungspflichtig.

Die Nachbarn geben an, sich durch den Anbau eingeengt zu fühlen. Allerdings wurden bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt im Rahmen des ersten Genehmigungsverfahrens die Abstandsflächensituation abgeklärt.

Die Bauherren legen nun eine geänderte Tektur vor.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass der um 0,7 m zu hoch erstellte Dachstuhl zurückgebaut werden soll.

Hierfür wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachneigung (39° statt bis 35°) beantragt. Diese wird benötigt, um eine homogene Ansicht zu schaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ursprüngliche Planung bereits die Genehmigung vom Landratsamt vorlag. Durch Planungs- und Bauversehen kam es zu dem um 0,7 m zu hoch erstellten Dach. Die eingereichte Planung dient dazu, die ursprünglich geplante Höhe einzuhalten. Insofern hat die Gemeinde keinen Grund das Einvernehmen zu verweigern.

Das Dach des Anbaus nimmt die vom Bebauungsplan abweichende Dachneigung vom Bestandsbau auf.

BGM Schumann weist darauf hin, dass durch diese Planung die südlich gelegenen Nachbarn durch die geringere Höhe weniger beeinträchtigt werden.
Die Meinung im Gremium geht dahin, dass trotz Bedenken das Einvernehmen erteilt werden sollte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Wohnhauses und An- und Umbau nebst Sanierung des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/1 Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 33 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplan bezüglich der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Anbaus, Errichtung von Gauben und einer Loggia auf dem bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 302/10 Gemarkung Falkendorf, Dörflasser Weg 22

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die Bauherrin plant nach Norden einen Anbau und ebenfalls an der Nordseite eine Gaube im Dachgeschoss. An der Südseite des Hauses soll eine Gaube mit Loggia aufgebracht werden. Diese Maßnahmen dienen zur Erweiterung des Wohnraumes.

Durch den Anbau werden nach Norden hin die Abstandsflächen unterschritten. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme ist den Antragsunterlagen beigelegt.

Von den Mitgliedern des Ausschusses werden keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des bestehenden Wohnhauses geäußert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus, Errichtung von Gauben und einer Loggia auf dem bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 302/10 Gemarkung Falkendorf, Dörflasser Weg 22 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 gegen 0 Stimmen

Ab 19.14 Uhr nimmt GRM Schnappauf an der Sitzung teil.

TOP 3.4

Antrag auf Baugenehmigung;

Erhöhung des Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/1 Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 3

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Der Bauherr beabsichtigt den im Norden bereits bestehenden einstöckigen Anbau zu erhöhen. An das bereits vorhandene Dach wird das weitaus flachere Dach des Anbaus angefügt.

Nach Einsicht in die Pläne sind keine Gründe gegen die Erhöhung des Anbaus ersichtlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erhöhung des Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/1 Gemarkung Falkendorf, Höchstadter Straße 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Antrag auf Randsteinabsenkung vor dem Grundstück Fl.-Nr. 74/1 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 23

Die Bauherren wollen zur Erweiterung der Stellplatzmöglichkeiten auf ihrem Grundstück zu der bereits vorhandenen Garage einen Carport errichten. Nach den vorgelegten Unterlagen ist dieser genehmigungsfrei.

Die Bauherren möchten vor diesem Carport den Randstein auf einer Länge von ca. 8,00 m absenken. Da das Vorhaben an einer Kreisstraße liegt, war das Tiefbauamt des Landkreises zu beteiligen. Nach dessen Aussage ist der Carportbau an dieser Stelle zulässig. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ohne Probleme gegeben ist.

Die Zufahrt in diesem Bereich ist aus Sicht des Tiefbauamtes genehmigungsfrei.

Eine Absenkung des Randsteines ist daher grundsätzlich möglich.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es muss allerdings sichergestellt sein, dass die Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden. Um dies sicherzustellen, soll der Bauhof der Gemeinde die Arbeiten nach Abschluss überprüfen und abnehmen. Die Kosten für die Arbeiten hat der Bauherr zu übernehmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Absenkung der Randsteine vor dem Grundstück Fl.-Nr. 74/1 der Gemarkung Münchaurach, Hirtenberg 23 wird erteilt. Der Bauherr hat für eine fachgerechte Durchführung des Vorhabens zu sorgen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Arbeiten müssen vom Bauhof der Gemeinde Aurachtal abgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 5

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

v.g.u.

Ruppert
Schriftführerin

Klaus Schumann
1. Bürgermeister