

## **NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal**

am Montag, dem 07.11.2016 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  
3. BGM Konrad Kreß  
GRM Richard Schnappauf  
GRM Thomas Schuh  
GRM Armin Stadie  
GRM Lisa Scherzer

Es fehlt entschuldigt:

GRM Frank Jordan (erkrankt)  
vertreten durch GRM Richard Schnappauf  
GRM Siegfried Wagner (erkrankt)  
vertreten durch GRM Lisa Scherzer

Unentschuldigt:

./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

#### Öffentliche Sitzung:

##### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 12.09.2016**

Die Sitzungsniederschrift vom 12.09.2016 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 12.09.2016**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

### TOP 3

#### Vollzug des BauGB und der BayBO

##### TOP 3.1

###### **Antrag auf Baugenehmigung;**

###### **Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu drei Wohneinheiten und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5**

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.

Im bestehenden Wohnhaus soll das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung mittels Gauben ausgebaut werden.

In der bestehenden Scheune sollen im Obergeschoss zwei und im Dachgeschoss eine weitere Wohnung ausgebaut werden.

Für die dann sechs Wohnungen werden zwölf Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Wegen einer Überschreitung der Abstandsflächen wurde vom entsprechenden Nachbar eine Abstandsflächenübernahmeerklärung unterzeichnet.

Von Seiten des Ausschusses werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

###### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu drei Wohneinheiten und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Neundorf, Steinleitenweg 5 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

##### TOP 3.2

###### **Antrag auf Baugenehmigung;**

###### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 52**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge III“.

Das Vorhaben hält sich weitestgehend an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Es ist im Süden eine Verglasung, die in das Dach übergeht, geplant, so dass ein Dachflächenfenster entsteht. Solche Dachflächenfenster sind gem. der Festsetzung Nr. 5 Satz 5 des Bebauungsplanes nur bis zu einer Größe von 60 cm x 80 cm lichte Weite zulässig. Die Planung überschreitet diese zulässige Größe. Daher ist eine Befreiung bzgl. dieser Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig.

Da die Verglasung an der Südseite, also der straßenabgewandten Seite angeordnet ist und eher die Anmutung eines Wintergartens als die eines Dachflächenfensters hat, geht die einhellige Meinung dahin, die Befreiung zu erteilen.

###### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 447/9 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 52 wird unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Größe von Dachflächenfenstern erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

##### TOP 3.3

###### **Antrag auf isolierte Befreiung;**

###### **Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/12 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 15**

Der Bauherr hat vor Jahren an der nord-östlichen Grundstücksgrenze einen Geräteschuppen mit einem Brutto-Rauminhalt von ca. 27 m<sup>3</sup> errichtet.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines solchen Schuppens gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Münchaurach Süd“. Danach liegt der Geräteschuppen außerhalb der Baugrenzen.

Der direkte im Osten angrenzende Nachbar hat seine Zustimmung nicht erteilt, duldet jedoch den Schuppen bereits jahrelang.

3. BGM Kreß gibt zu bedenken, dass das Grundstück an der nord-östlichen Seite bereits abfällt und sich dahinter eine relativ steile Böschung zur Kreisstraße hin befindet. Auch wenn dieser Schuppen schon jahrelang steht, sollte sichergestellt werden, dass dieser standfest ist und keine Gefahr für die darunter laufende Straße ausgeht.

Es werden keine weiteren Einwände gegen die Planung erhoben.

#### **Beschluss:**

Die isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/12 der Gemarkung Münchaurach, Tulpenstraße 15 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Standsicherheit des Schuppens von Seiten des Grundstückseigentümers gewährleistet ist.

Abstimmungsergebnis: 5 gegen 2 Stimmen

#### **TOP 3.4**

##### **Antrag auf isolierte Befreiung**

##### **Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/10 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 21**

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Stützmauer bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge III“. Nach Nr. 14 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Stützmauern nur eine maximale Ansichtshöhe von 0,50 m haben. Die geplante Stützmauer überschreitet mit bis zu 0,80 m die zulässige Höhe um 0,30 m. Der direkt im Osten angrenzende Nachbar hat seine Zustimmung schriftlich dazu erteilt.

Der Befreiung könnte zugestimmt werden, da lt. Bebauungsplan auf eine Stützmauer noch ein 0,30 m Sockel für einen Zaun aufgebracht werden dürfte, so dass auch so eine Ansichtshöhe von 0,80 m zustande käme.

3. BGM Kreß erklärt, dass bei einer solchen Auslegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der er durchaus folgen kann, eine isolierte Befreiung nicht notwendig ist, da die Höhe der Stützmauer von 0,80 m durch den Bebauungsplan gedeckt ist.

Das Gremium schließt sich dieser Meinung an.

#### **Beschluss:**

Eine isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück ist nicht notwendig, da eine Stützmauer mit einer Ansichtshöhe von 0,80 m bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ackerlänge III“ gedeckt ist.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

#### **TOP 3.5**

##### **Formlose Bauvoranfrage**

##### **Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 60 der Gemarkung Falkendorf, Kirchwegäcker**

Der Grundstücksteil befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Kleines Dorf“.

Das geplante Wohnhaus soll gerade noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden. Es ist daher grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung einzuwenden. Klärungsbedarf besteht hinsichtlich der Erschließung des Grundstücksteiles. Die Meinung im Gremium geht dahin, dass die Erschließung über das davor liegende Grundstück Fl.-Nr. 60/1 Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 4,6 (Zufahrt, Kanal, Wasser) dinglich gesichert werden muss, um Rechtssicherheit zu schaffen.

3. BGM Kreß weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gerade im Bereich des davor liegenden Grundstückes an der Michael-Kreß-Straße eine unbefriedigende verkehrstechnische Situation vorliegt. Es wäre wünschenswert, am westlichen Bereich der Straße einen Mehrzweckstreifen als Gehweg einzurichten. Mit dem Grundstückseigentümer sollte bezüglich des Grunderwerbes Kontakt aufgenommen werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 60 der Gemarkung Falkendorf, Kirchwegäcker wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Erschließung über das Grundstück Fl.-Nr. 60/1 der Gemarkung Falkendorf, Michael-Kreß-Str. 4, 6 dinglich gesichert wird.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Randsteinabsenkung vor dem Grundstück Fl.-Nr. 201/27 der Gemarkung Münchaurach, Nelkenstraße 4 nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keiner Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter Tagesordnungspunkt 4 aufgenommen.

#### **TOP 4**

##### **Antrag auf Randsteinabsenkung vor dem Grundstück Fl.-Nr. 201/27 der Gemarkung Münchaurach, Nelkenstraße 4**

Haus und Garage wurden bereits in den 1980er Jahren errichtet.

Der abgesenkte Bereich der Randsteine befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite, so dass die Zufahrt zur Garage über Profilbleche gewährleistet wurde.

Da diese Bleche mittlerweile verrostet sind und die Einfahrt vor der Garage erneuert wird, möchte der Bauherr im Zuge dessen die Randsteine auf einer Länge von ca. 6 m absenken, um ungehinderte Zufahrt zur Garage zu ermöglichen.

Die Kosten hierfür würden vom Bauherrn übernommen

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 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**

- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach bezüglich „Herzo Base – Gewerbegebiet World of Sports – Südost“ in der 1. Änderung eingegangen ist. Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Aurachtal ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Aurachtal nicht nur unwesentlich betroffen

sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit. Bei dem o.g. Bebauungsplan sind Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Stadt Herzogenaurach lediglich Kenntnis.

v.g.u.

R u p p e r t  
Schriftführerin

Klaus S c h u m a n n  
1. Bürgermeister