

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

am Montag, dem 14.01.2019 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes..

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Schriftführerin: Frau Ruppert

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 anwesend:

2. BGM Peter Jordan  
GRM Frank Jordan  
GRM Richard Schnappauf  
GRM Thomas Schuh  
GRM Armin Stadie  
GRM Siegfried Wagner (ab 19.35 Uhr)

Es fehlen entschuldigt:

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

Unentschuldigt:

./.

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 03.12.2018**

Die Sitzungsniederschrift vom 03.12.2018 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 03.12.2018**

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

GRM Siegfried Wagner betritt um 19.35 Uhr den Sitzungssaal.

### **TOP 3**

#### **Vollzug des BauGB und der BayBO**

##### **TOP 3.1**

###### **Antrag auf Vorbescheid;**

###### **Errichtung von 5 Reihenhäusern mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Es ist geplant, das bestehende Gebäude vollständig abzureißen und durch 5 Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen, Garagen und Carports zu ersetzen. Die bestehende Zufahrt bliebe unverändert.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 10.09.2018 behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da die nicht aufgelockerte Front der 5 Häuser zu massiv erschien. Kritisch wurde auch die Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg auf die Staatstraße gesehen, da die Sicht durch die eigentlich sinnvoll als Schallschutz positionierten Garagen und Carports behindert wird.

Aufgrund der Bedenken wurde das Vorhaben dahingehend umgeplant, dass die außen gelegenen Reihenhäuser leicht nach vorne versetzt werden und zwei Zwerchgiebel eingeplant wurden, um die Front aufzulockern.

Auch aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wurden die westlich gelegenen Garagen in Carports umgewandelt und leicht nach Norden versetzt, um eine entsprechend bessere Sicht zur Einfahrt auf die Staatstraße zu gewährleisten.

Nachdem auf die Bedenken der Gemeinde eingegangen und sowohl die Front aufgelockert und die Sichtdreiecke auf die Staatsstraße gewährleistet wurden, kommen aus dem Gremium keine Bedenken mehr gegen das Vorhaben.

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

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 5 Reihenhäusern mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

##### **TOP 3.2**

###### **Antrag auf Vorbescheid;**

###### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 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.

Es ist geplant, das bestehende Gebäude vollständig abzureißen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, Garagen und Carports zu ersetzen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die bestehende Zufahrt wird wenige Meter nach Nordosten verlegt.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 10.09.2018 behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu erteilt. Kritisch wurde die Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg auf die Staatstraße gesehen, da die Sicht durch die eigentlich sinnvoll als Schallschutz positionierten Garagen und Carports behindert wird.

Auch aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wurden die im Westen gelegenen Garagen nach Norden versetzt und an der Ausfahrt zur Staatstraße hin ein leicht nach Norden versetzter Stellplatz ausgewiesen, um eine entsprechend bessere Sicht zur Einfahrt auf die

Staatstraße zu gewährleisten. Östlich der Grundstückseinfahrt wurde deswegen auch der geplante Carport durch einen Stellplatz ersetzt und ebenso leicht nach Norden versetzt. Da durch die geänderte Planung die geforderten Sichtdreiecke sichergestellt sind, geht die einhellige Meinung im Ausschuss dahin, dass die Planung so akzeptiert werden kann.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/1 der Gemarkung Münchaurach, Königstraße 8 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 3.3**

**Antrag auf Vorbescheid;**

**Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 598/0, Gemarkung Münchaurach, Nankenhof 2**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Münchaurach zu errichten. Das Wohnhaus soll im Zuge der Hofnachfolge für das Anwesen Nankenhof 6 errichtet werden, so dass das Vorhaben nach § 35 BauGB privilegiert wäre. Die Erschließung soll vollständig über das Grundstück Fl.-Nr. 590 der Gemarkung Münchaurach, Nankenhof 6 erfolgen.

Dies umfasst die Zufahrt, die Wasserversorgung und die Entsorgung des Schmutzwassers über die dort bestehende Kleinkläranlage.

Die die Zufahrt hindernden Gebäude sollen abgerissen werden.

Um die Erschließung nachhaltig zu sichern, müssten entsprechende Rechte für das neuentstehende Grundstück im Grundbuch eingetragen bzw. festgeschrieben werden.

Für den notwendigen überlangen Wasserhausanschluss ist mit der Gemeinde eine entsprechende Sondervereinbarung zu schließen.

Da die Hofnachfolge durchaus plausibel dargelegt wurde, sieht das Gremium keinen Grund das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu verweigern.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 598/0, Gemarkung Münchaurach, Nankenhof 2 wird erteilt. Die notwendigen Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Versorgungsleitungen und der Zuwegung für das neuentstehende Grundstück sind entsprechend dinglich zu sichern. Bzgl. der Wasserversorgung muss eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- Frau Ruppert teilt mit, dass im Gemeindegebiet im Jahr 2018 mehrere Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren Nach Art. 58 BayBO erteilt wurden:
  - Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Fl.-Nr. 201/18, Münchaurach, Tulpenstraße 25,
  - Wohnhausneubau mit Stellplätzen  
Fl.-Nr. 293/15, Falkendorf, Hirschberg 15,
  - Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus  
Fl.-Nr. 433/1, Münchaurach Ackerlänge 1

- Errichtung eines Balkons am bestehenden Einfamilienhaus  
Fl.-Nr. 169/27, Münchaurach, Hiltegundenweg 12,
- Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Wohnhaus  
Fl.-Nr. 201/27, Münchaurach Nelkenstraße 4
- Aufstockung eines Wohnhauses mit Anbau eines Carports  
Fl.-Nr. 93/4, Münchaurach, Im Weinberg 9,
- Anbau eines Stahlbalkons am bestehenden Wohnhaus  
Fl.-Nr. 286/7, Falkendorf, Bergstraße 78,
- Errichtung eines Hauses mit 8 Wohneinheiten und Büro  
Fl.-Nr. TF 468/1, Münchaurach, Döhlersberg 9,
- Errichtung eines Autowerkstattgebäudes mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen  
TF Fl.-Nr. 452, Münchaurach, Döhlersberg 4
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport  
Fl.-Nr. 468/25, Münchaurach Ackerlänge 51

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt davon Kenntnis.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19.47 Uhr

v.g.u.

Ruppert  
Schriftführerin

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