

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Montag, dem 17.02.2020 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:

GRM Frank Jordan
2. BGM Peter Jordan
3. BGM Konrad Kreß
GRM Thomas Schuh
GRM Armin Stadie
GRM Siegfried Wagner

Es fehlen entschuldigt:

./.

Unentschuldigt:

./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Garage (Änderung des Schlafzimerbereichs OG) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 34 als TOP 3.5 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 auf Baugenehmigung in die Tagesordnung aufgenommen.

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 15.01.2020

Die Sitzungsniederschrift vom 15.01.2020 wurde mit der Ladung übersandt. Einwände werden nicht erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.01.2020

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen dieser Sitzung.

TOP 3

Vollzug des BauGB und der BayBO

TOP 3.1

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 280/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 16

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“. Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Da das Haus in der Flucht mit den westlich gelegenen Häusern errichtet wird und die Garage, durch die im Vorfeld durch den ursprünglichen Grundstückseigentümer vorgenommene Grundstücksänderung, nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden kann, wird eine Befreiung zu den Baugrenzen benötigt.

Zur besseren Nutzung des Obergeschosses ist ein Zwerchgiebel an der Südseite des Hauses geplant. Hierfür ist die Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Zulässigkeit von Gauben und Dachaufbauten notwendig. Da im näheren Umfeld bereits Gauben bzw. Standgiebel existieren, kann einer solchen Befreiung zugestimmt werden.

Gegen die Planung kommen keine Bedenken aus dem Gremium.

Da das Haus weit hinten im Grundstück liegt, ist eine Vereinbarung bzgl. eines überlangen Hauswasseranschlusses zu treffen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 280/1 der Gemarkung Falkendorf, Röthenäckerstraße 16 unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Baugrenzen und Dachausbauten wird erteilt. Bzgl. des Hauswasseranschlusses ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.2

Antrag auf isolierte Befreiung;

Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 189 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 27

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Münchaurach Süd“. Gemäß dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Bauherren hatten bereits im Mai letzten Jahres einen Antrag gestellt, um an der südwestlichen Grenze einen Sichtschutzzaun auf einer Länge von ca. 18 m mit 2 m Höhe anzubringen. Der Bau- und Umweltausschuss entschied in seiner Sitzung vom 20.05.2019, dass ein Sichtschutzzaun in dieser Höhe nicht zustimmungsfähig ist, aber ein Zaun in Höhe von 1,30 m, gemessen ab Gehwegoberkante, akzeptiert wird.

Die Antragsteller nahmen aufgrund dieses Beschlusses den Antrag zurück.

Da die bestehende Hecke aufgrund der Trockenheit der letzten Jahre eingeht und entfernt werden muss, wird aber nun dennoch ein Sichtschutz gewünscht.

Es wird daher ein erneuter Antrag gestellt. Es soll nun ein Sichtschutzzaun in Höhe von 1,30 m errichtet werden.

Die Nachbarn erteilten ihr Einverständnis zu diesem Zaun.

Da der Bauherr sich nunmehr an die Vorgaben aus dem Beschluss vom 20.05.2019 hält, werden keine Bedenken gegen das Vorhaben laut.

Beschluss:

Die Zustimmung Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 189 der Gemarkung Münchaurach, Fürther Straße 27 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.3**Antrag auf isolierte Befreiung;****Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/24 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 18**

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eisgrund I“. Gemäß dessen Festsetzungen sind nur Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An der westlichen Grenze des Grundstückes bestand jahrelang eine Thujahecke. Auch aufgrund der Trockenheit geht diese nun ein. Der Antragsteller hat diese bereits teilweise ersetzt. Er möchte jedoch im Bereich der westlichen Terrasse und des Wintergartens einen Sichtschutz in Höhe von 1,80 m erstellen.

Das nördlichere Sichtschutzelement ist dem Bauherrn wichtiger. Falls grundsätzlich 1,80 m aus Sicht des Ausschusses nicht möglich ist, könnte auf das süd-östliche Element ganz verzichtet bzw. dieses Element auf 1,60 m reduziert werden.

Die Ausschussmitglieder erklären ihr Verständnis für den Wunsch eines Sichtschutzes.

Im Gremium wird aber das Problem gesehen, dass durch die bereits bestehende Stützmauer und eines darauf platzierten Sichtschutzes sich vom Nachbargrundstück aus gesehen eine Wand von über 2 m ergeben würde.

Die Meinung geht daher dahin, im Bereich des Wintergartens den Sichtschutz in Höhe von nur 1,50 m und im übrigen Grenzbereich nicht zuzulassen.

Beschluss:

Die Zustimmung Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/24 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 18 wird unter Maßgabe erteilt, dass im Bereich der 0,65 m hohen Stützmauer ein 1,50 m hohes Sichtschutzelement gestellt wird. Im weiteren Bereich ist nur die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 1,20 m zulässig.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 3.4**Formlose Anfrage;****Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/13 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Fasanenweg**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Falkendorf West“. Auf dem Grundstück ist laut Bebauungsplan eine Grünfläche vorgesehen.

Im Jahr 2004 wurden bzgl. der Wohnungen auf dem Anwesen Fasanenweg 17 11 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/13 der Gemarkung Falkendorf beantragt. Diese wurden genehmigt. Allerdings hatte der Bau- und Umweltausschuss angeregt, dass im Stellplatzbereich keine Mauern oder Sockel errichtet werden dürfen und offenporiges Pflaster verwendet wird.

Die Antragsteller möchten nun auf dem Grundstück einen Carport an der östlichen Grundstücksgrenze errichten.

Sollte der Carport wie eingezeichnet über die gesamte Länge des Grundstücks gehen, müsste ein Bauantrag gestellt werden und auch die Abstandsfläche auf das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 296/8 der Gemarkung Falkendorf übernommen werden.

Die überwiegende Meinung im Gremium geht dahin, dass auf einer im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Fläche keine Bebauung erfolgen sollte. Zwar wurden bereits die Stellplätze genehmigt, aber eine weitere Bebauung ist an dieser Stelle nicht wünschenswert.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 297/13 der Gemarkung Falkendorf, Nähe Fasanenweg wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 1 gegen 5 Stimmen

Die Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt.

GRM F. Jordan enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und der Stimmabgabe.

TOP 3.5

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Garage (Änderung des Schlafzimmersbereichs OG) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 34

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.

Für das Vorhaben wurde bereits 2017 durch das Landratsamt die Baugenehmigung erteilt.

In der ursprünglichen Planung war angrenzend an das Schlafzimmer (süd-östlicher Gebäudeteil) ein Balkon vorgesehen. Stattdessen soll nun das Schlafzimmer über die Fläche des Balkons erweitert werden.

Aufgrund dieser Planänderung wurde nun eine entsprechende Tektur eingereicht.

Von den Gremiumsmitgliedern kommen keine Einwände gegen die Planänderung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Garage (Änderung des Schlafzimmersbereichs OG) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 304/5 der Gemarkung Falkendorf, Dörflaser Weg 34 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 gegen 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20.05 Uhr

v.g.u.

R u p p e r t
Schriftführerin

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