

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 27.07.2010 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Niederschrift über die Bauausschuss-Sitzung am 25.05.2010 wurde ohne Einwände gebilligt.

zu 2 Informationen

Es lagen keine Informationen vor.

zu 3 Bauvoranfrage des Büros KADHEWE, Friedrichstraße 33, 91054 Erlangen, für Nutzungsänderung der Tennisplätze zu Stellplätzen, Jahnstraße 3

Sachverhalt:

Das genannte Büro beantragt im Namen von Herrn Willy Dorsch auf einer Teilfläche dieses Grundstücks eine Nutzungsänderung der Tennisplätze zu Stellplätzen. Die gekennzeichnete Fläche soll anstatt der Tennisplätze für Einstellplätze für Wohnwägen, Boote und ähnlichem genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und für das beantragte Areal sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2.Änderung) Flächen für Wohnbebauung und für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im § 35 BauGB ist geregelt unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist.

Die Prüfung hat ergeben, dass nach § 35 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, da das Vorhaben den Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht.

Weiterhin liegt auch keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 mit 7 BauGB vor.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des vorerwähnten Sachverhalts wird das Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage **nicht** erteilt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

zu 4 Bauantrag SIMPSON Charles, Kellerstraße 24, 91334 Hemhofen zur Errichtung einer Stützmauer, Grundstück Fl.Nr. 165/4, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben auf dem Grundstück Fl.Nr. 165/4, Gemarkung Zeckern,

eine ca. 15 m lange und 1,50 m hohe Betonwinkelstützmauer errichtet. Dieses Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und Wald festgesetzt. Es grenzt unmittelbar an das Wohnbaugrundstück der Antragsteller an.

Da das Gelände dort abfällt, haben sie die Mauer in Absprache mit dem angrenzenden Landwirt, für die Errichtung einer nutzbaren Fläche (Terrasse) erstellt.

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass der relevante § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) im Art. 1 aussagt, dass im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es den aufgeführten Punkten 1 mit 7 dient (Privilegierung). Da das Vorhaben nicht darunter fällt, ist Art. 2 mit nachstehendem Wortlaut maßgebend: „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“. Im Art. 3 heißt es dann unter Ziff. 1, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vorliegt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Dies ist hier der Fall, da wie vorerwähnt im Flächennutzungsplan eine Festsetzung für Flächen für Landwirtschaft und Wald getroffen ist.

Weiterhin verweist Art. 57 Abs. 1 Ziff. 6 a darauf hin, dass Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei sind, **außer jedoch im Außenbereich.**

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des vorerwähnten Sachverhalts wird zu diesem Bauantrag das Einvernehmen **nicht** erteilt.

Beschluss: Ja 7 Nein 4

zu 5 Bauantrag GAMBEL Karl und Mathilde, Sperlingsgasse 1, 91334 Hemhofen zum Dachstuhl Aufbau auf die bestehende Garage

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf der bestehenden Flachdachgarage einen Dachstuhl mit 40 ° aufzubauen. Sie ist an der Grenze mit der Flachdachgarage des östlich situierten Nachbarn zusammengebaut.

Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 05.07.2010 ihre Bedenken dargelegt. Das Bauvorhaben entspricht mit dem geplanten Satteldach mit 40 ° nicht dem Bebauungsplan. Es verstößt gegen die Festsetzungen „Flachdach“ und gegen die „Anpassungspflicht“, die besagt, dass an Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude einheitlich zu gestalten sind. Der Nachbar wird nicht angleichend anbauen. Als Kompromiss schlägt er vor, dass die Bauherrn die beantragte Dachneigung des Satteldaches um 10 ° reduzieren sollten (Anmerkung: Dieser ändert jedoch nichts an der vorgeschriebenen einheitlichen Gestaltung).

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, wie eingangs erwähnt, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Z 3 abweicht:

- ❖ Satteldach mit 40 ° anstatt Flach-/Pultdach mit max. 10 °
- ❖ Abweichung von der Festsetzung: „An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten“.

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen nicht erteilt, da städtebauliche Gründe dagegen sprechen. Im Falle einer Zustimmung würde mit einer evtl. Sogwirkung durch andere derartige Bauanträge die einheitliche Gestaltung nicht mehr gewährleistet werden.

Beschluss: Ja 2 Nein 8

Abstimmungsvermerke:

GR Gambel hat an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

zu 6 Antrag auf Befreiung von den Bauvorschriften von CALDERARO Marco und Silke, Am Zobelstein 30 zur Errichtung eines Carports

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fläche ihres genehmigten Stellplatzes einen Carport mit 4,00 m Breite, 5,00 m Tiefe und 2,30 m Höhe (Flachdach) zu errichten.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass er in folgendem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 abweicht:

- ❖ Situierung außerhalb der Baugrenzen

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Antrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

zu 7 Bauantrag RG-BAUTRÄGER, Am Schwegelweiher 2, 91334 Hemhofen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage - Haus 2, Fl.Nrn. 358/1 und 358/5, Heppstädter Weg

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 358/1 und 358/5, am Heppstädter Weg, ein Einfamilienhaus mit Fertigteilgarage – Haus 2 - in einem Mischgebiet zu errichten (Haus 1 ist bereits genehmigt). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit einem versetzten Pultdach und einer Fertigteilgarage mit Flachdach. Die Zufahrt erfolgt vom Heppstädter Weg über eine private Gemeinschaftsfläche. Die Grundstücksbesitzer haben sich darüber hinaus gegenüber der Gemeinde verpflichtet alle im Zusammenhang mit der geänderten Bebauung entstehenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abweicht:

- ❖ WA anstatt MI
- ❖ 2 Vollgeschosse anstatt 1 Vollgeschoss
- ❖ Garage: FD mit 0° anstatt SD mit 30° bis 45°

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 1

zu 8 Bauantrag RG-BAUTRÄGER, Am Schwegelweiher 2, 91334 Hemhofen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage - Haus 6 - Fl.Nrn. 358/1 und 358/5, Heppstädter Weg

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 358/1 und 358/5, am Heppstädter Weg, ein Einfamilienhaus mit Fertigteilgarage – Haus 6 - in einem Mischgebiet zu errichten (Haus 1 ist bereits genehmigt). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit einem versetzten Pultdach und einer Fertigteilgarage mit Flachdach. Die Zufahrt erfolgt vom Heppstädter Weg über eine private Gemeinschaftsfläche. Die Grundstücksbesitzer haben sich darüber hinaus gegenüber der Gemeinde verpflichtet alle im Zusammenhang mit der geänderten Bebauung entstehenden Erschließungskosten zu übernehmen. Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abweicht:

- ❖ WA anstatt MI
- ❖ 2 Vollgeschosse anstatt 1 Vollgeschoss
- ❖ Garage: FD mit 0° anstatt SD mit 30° bis 45°

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 1

**zu 9 Bauantrag RG-BAUTRÄGER, Am Schwegelweiher 2, 91334 Hemhofen zum
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage - Haus 7 -, Fl.Nr.
358/1, Heppstädter Weg**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 358/1, am Heppstädter Weg, ein Einfamilienhaus mit Fertigteilgarage – Haus 7 - in einem Mischgebiet zu errichten (Haus 1 ist bereits genehmigt). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit einem versetzten Pultdach und einer Fertigteilgarage mit Flachdach. Die Zufahrt erfolgt vom Heppstädter Weg über eine private Gemeinschaftsfläche. Die Grundstücksbesitzer haben sich darüber hinaus gegenüber der Gemeinde verpflichtet alle im Zusammenhang mit der geänderten Bebauung entstehenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abweicht:

- ❖ WA anstatt MI
- ❖ 2 Vollgeschosse anstatt 1 Vollgeschoss
- ❖ Garage: FD mit 0° anstatt SD mit 30° bis 45°

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 1

**zu 10 Bauantrag MEHDI Jeanette und Mohamad, Werner-von-Siemens-Str. 16,
91334 Hemhofen zur Errichtung von 2 Gauben und Umbau eines bestehen-
den Wohnhauses, Hans-Holl-Straße 6**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Haus umzubauen und auf der

Nord- und Südseite eine Dachgaube mit jeweils 5 m Länge (entspricht jeweils ½ der Dachlänge) zu errichten.

Die Prüfung des Bauantrages hat ergeben, dass im Bebauungsplan Nr. 3 keine Festsetzungen getroffen sind und das Bauvorhaben daher gem. Art. 58 BayBO unter das Genehmigungsverfahren fällt.

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

zu 11 Tekturplan VACHE Helmut, Geißlerstraße 16, 91058 Erlangen zur Errichtung von 2 Garagen, Andreas-Sapper-Straße 7

Sachverhalt:

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 25.05.2010 das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung (Traufhöhe) nicht erteilt und dem Landratsamt den Tekturplan zur bauaufsichtlichen Behandlung vorgelegt. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 16.06.2010 wurde diese Bauangelegenheit zur nochmaligen Behandlung vorgelegt. Als Begründung ist aufgeführt, dass im Rahmen des Sachverhaltes zum Beschluss am 25.05.2010 fälschlicherweise eine Traufhöhe von 3,18 m angenommen wurde. Anhand der dem Landratsamt vorgelegten Planunterlagen ist jedoch letztlich ersichtlich, dass eine Traufhöhe von 3,00 m eingehalten wird.

Demzufolge ist dieser Tekturplan nochmals für die heutige Sitzung auf die Tagesordnung genommen worden.

Die Prüfung des Tekturplans hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abweicht:

- ❖ Traufhöhe von 3,00 m anstatt max. 2,75 m.
- ❖ Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt um 0,07 m über der festgesetzten Geländeoberkante

Beschlussvorschlag:

Zu diesem Tekturplan wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss: Ja 0 Nein 11

Abstimmungsvermerke:

Der Ausschuss besteht auf die max. Traufhöhe von 2,75 m.

Nichtöffentliche Sitzung

...