

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.09.2018 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Bauerreis, Fred,
Bräutigam, Lutz, Dr.,
Dubois, Ulrike,
Großkopf, Konrad,
Haag, Horst,
Kerschbaum, Gerhard,

GR Kerschbaum
kommt um 19:10 Uhr
zur Sitzung.

Koch, Thomas,
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wahl, Georg,

Es fehlen:

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerschaft, die Vertreter der Presse sowie den der Verwaltung und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Gegen die vorliegende Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 21.03.2017 wurde ohne Einwände genehmigt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 2 Informationen

Es lagen keine Informationen vor.

zur Kenntnis genommen

zu 3 Formelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Schulstraße 2, Fl.Nr. 176/16, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller fragt mit formeller Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) an, ob das Grundstück Schulstraße 2, Fl.Nr. 176/17, Gmkg. Zeckern, zu 854 m², mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und Carports/Stellplätze mit den nachstehend aufgeführten Befreiungen zu den Festsetzungen bebaut werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 1 – „Zeckern 1“.

Nach Art. 71 BayBO kann schon bevor ein Bauantrag eingereicht wird, zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein sogenannter Vorbescheid erlassen werden.

Die gestellten Fragen lauten wie folgt:

1. Dürfen die Baugrenzen durch den Baukörper des Wohnhauses auf der Nord-West-Seite sowie durch die Carports an der Süd-West-Ecke sowie auf der Nordseite überschritten werden ?
2. Dürfen 6 Wohneinheiten anstelle der festgesetzten 3 Wohneinheiten errichtet werden ?
3. Darf das 3. Geschoss (Staffelgeschoss) ebenfalls ein Vollgeschoss sein – Festsetzung ist: II+D ?
4. Darf die festgesetzte GFZ von 0,70 um 0,06 überschritten werden auf 0,76 ?
5. Darf die Ausführung der Dachhaut mit metallischer Deckung erfolgen, anstatt Eindeckung mit Ziegeln ?
6. Darf ein Satteldach mit 9° bzw. 11° anstatt 25° bis 45° ausgeführt werden ?
7. Darf die Fassade mit einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade, mit großflächigen, mineralisch gebundenen Fassadenplatten ausgeführt werden ?
8. Höhenlage OK Erdgeschoss mit 0,83 m, d.h. mit einer Überschreitung von 0,33, über dem Maß von 0,50 m. Darf die Höhenlage in dieser Form überschritten werden ?
9. Nebenanlagen: Dürfen die Dächer der Carports und Nebenanlagen (hier: Müll-Fahrräder) als Flachdach in Gründachausführung errichtet werden ?

Zu 1.

Die Überschreitungen der Baugrenze durch den Baukörper „Wohnhaus“ sind sowohl absolut als auch im Vergleich zu genehmigten oder vollzogenen Überschreitungen bei anderen Bauvorhaben im Plangebiet gering. Ansonsten werden die Baugrenzen nur durch untergeordnete Baukörper (Carports) übertreten.

Zu 2.

Im Rahmen eines vergleichbaren Bauvorhabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund einer Ablehnung der Überschreitung der maximal zulässigen drei Wohneinheiten ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten obsolet ist. Die Erteilung der Befreiung für die 6 Wohneinheiten wird daher von Seiten der Verwaltung befürwortet.

Zu 3.

Im Bebauungsplan ist als Zahl der Vollgeschosse II+D (2 Vollgeschoss = Erd- und 1. Obergeschoss) mit der Möglichkeit der Bebauung eines Geschosses im Dach festgesetzt. Festgestellt wurde vor Ort, dass es schon einige genehmigte und vorhandene Gebäude mit 3 Vollgeschossen (EG, OG und DG) gibt.

Beabsichtigt ist in diesem Fall jedoch die Ausführung eines Gebäudes mit Hochparterre (EG), Obergeschoss und Sattelgeschoss (Wohnungen 5 und 6 – 2 Penthouse Wohnungen) und damit

3 Vollgeschosse. Anzumerken ist dazu, dass das 3. Vollgeschoss = Staffelgeschoss – sich als ein zurückspringendes Dachterrassengeschoss (sog. Penthouse Wohnungen) darstellt. Es ist daher als ein 3. Geschoss erkennbar, wohingegen sich dieses Geschoss nicht wie bei den anderen genannten Bauvorhaben unter einem Satteldach befindet.

Zu 4.

Beantragt wird die sich aus der Vollanrechnung des Staffelgeschosses als Vollgeschoss ergebende Geschossflächenzahl von 0,76.

Die Überschreitung ergibt sich unmittelbar aus der Anrechnung des Staffelgeschosses als Vollgeschoss (andernfalls ergäbe sich 0,59). Die Überschreitung ist nach Ansicht des Antragstellers/Entwurfsverfassers noch vertretbar.

Zu 5.

Aufgrund der angegebenen Dachneigungen ist die damit verbundene Materialwahl technisch bedingt. Angestrebt wird die Ausbildung einer ruhigen, ungestörten Dachfläche.

Zu 6.

Es gelangt eine Dachneigung von 9° bzw. 11° zur Ausführung. Die angegebenen Dachneigungen ergeben sich aus der beschriebenen Bauform insgesamt.

Zu 7.

Es soll den mittlerweile geltenden Anforderungen an die thermische Hülle des Baukörpers Rechnung getragen werden. Der Antragsteller/Entwurfsverfasser ist von der sog. WDVS nicht überzeugt; auch bei rein massiver Bauweise zeigen sich jedoch Effekte, die mit der übermäßigen Abkühlung der Putzfassaden einhergehen. Mit dem favorisierten System sollen solche Effekte vermieden werden.

Zu 8.

Im Geltungsbereich wurde diese Überschreitung schon häufiger vollzogen. Hier spielt auch der Aspekt des passiven Hochwasserschutzes eine Rolle.

Zu 9.

Eine Anpassung an das Hauptdach ist wegen der hiervon unterschiedlichen Geometrien nicht sinnvoll; zudem werden positive kleinklimatische Effekte erhofft, ebenso durch verminderte Abflussbeiwerte positive Auswirkungen auf die Kanalsituation.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu den einzelnen Befreiungen wird jeweils ein Beschluss gefasst:

Baugrenzen:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 9:0

Wohneinheiten:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 9:0

Vollgeschosse:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt:

Beschluss: 7:2

Geschossflächenzahl:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 9:0

Dacheindeckung:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 9:0

Dachneigung:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt:

Beschluss: 9:0

Fassade:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt:

Beschluss: 9:0

Höhenlage:

Zu dieser beantragten Befreiung wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 7:2

Nebenanlagen:

Zu dieser Befreiung wird das Einvernehmen erteilt:

Beschluss: 9:0

Beschluss:

zu 4 Bauantrag zum Neubau eines Verkaufs- und Bürogebäudes mit Arbeitshalle, Fl.Nr. 169, Gemarkung Zeckern, Bergstraße 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Verkaufs- und Bürogebäudes mit Arbeitshalle auf dem Grundstück Bergstraße 2, Fl.Nrn. 169 und 169/7, beide Gemarkung Zeckern. Die geplanten Gebäude werden an den bestehenden Bestand des Betriebes angebaut, wobei das Verkaufs- und Bürogebäude im Norden des Grundstücks, in Ost-West Richtung ausgerichtet ist und die Arbeitshalle südlich daran angrenzend in Nord-Süd Richtung verläuft.

Das Verkaufs- und Bürogebäude hat eine Fläche von 441,83 m² (mit Bistro Cafe mit Selbstbedienung), die Arbeitshalle 402,69 m² und das geplante Vordach, das im nördlichen Bereich des bestehenden Betriebes errichtet werden soll, hat 46,50 m². Das Cafe wird durch die Gärtnerei mit 2 – 3 Mitarbeitern betrieben, wobei die Öffnungszeiten während der gesetzlichen Öffnungszeiten liegen. Diese sind unbedingt einzuhalten.

Im beiliegenden Stellplatznachweis sind 48 Stellplätze als Gesamtbedarf berechnet und nachgewiesen.

Diese schlüsseln sich wie folgt auf: Der aktuelle Bestand beträgt 34 Stellplätze, wobei durch den Abbruch des alten Wohnhauses und Bereiche Floristik/Büro sowie Lager 11 Stellplätze entfallen und man daher bei 23 Stellplätzen liegt. Zu dieser Zahl kommen als Bedarf für den Neubau, wie Cafe Gastronomiebereich/Floristik und Lager/Warenannahme sowie für Büro/Archiv

25 Stellplätze dazu und ergibt somit, wie erwähnt, als Gesamtbedarf 48 Stellplätze.

Nur die östliche Hälfte des Neubaus des Verkaufs- und Bürogebäudes (im Bereich des früheren Wohnhauses) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 2 und die restlichen geplanten sowie bestehenden Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB. In diesem Bereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

GR Konrad Großkopf gem. Art. 49 GO von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 5 Formelle Bauvoranfrage für die Errichtung einer abwasserfreien Werkstatt für die Instandhaltung von Verkaufsautos mit Hausmeisterwohnung, Am Zobelstein 33, Fl. Nr. 219/83, Gmkg. Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat nach Bekanntgabe der Tagesordnung seinen Antrag zurückgenommen.

zurückgestellt

zu 6 Errichtung eines anonymen Grabfeldes auf dem Friedhof Hemhofen - Vorstellung der Planunterlagen

Sachverhalt:

Aufgrund der Nachfragen aus der Bürgerschaft zu Urnengräbern/anonymen Urnengräbern und der Tatsache, dass die Anzahl der noch freien vorhandenen Urnengräber sehr gering ist, hat der Gemeinderat vor geraumer Zeit beschlossen im alten Teil des Friedhofs (in der Nordwestecke und in der Nähe der vorhandenen Urnenstele) jeweils ein Gräberfeld zu errichten.

Das Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, hat dazu Ortseinsichten vorgenommen und die überarbeiteten Konzeptskizzen vorgelegt (Varianten 1 und 2 für Urnengräber – Nähe Stele - und Variante 1 für anonyme Urnengräber – Nordwestecke).

Mit der Ausführung soll durch den gemeindlichen Bauhof im Herbst dieses Jahres begonnen werden und voraussichtlich im Frühjahr nächsten Jahres beendet sein.

Nach Beratung zu den einzelnen Varianten bittet 1. Bürgermeister Nagel die Entscheidung durch Beschlussfassungen herbeizuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Ausführung für das Grabfeld Urnengräber soll aufgrund Vorentwurf Variante 1 (kurvige Gestaltung) ausgeführt werden.
3. Die Ausführung für das Grabfeld anonyme Urnengräber soll aufgrund Vorentwurf Variante 1 ausgeführt werden.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 7 Kaulberg/Blumenstraße - Vorfahrtsproblematik an dieser Einmündung (verkehrsberuhigter Bereich im Kaulberg)

Sachverhalt:

Seit mehreren Jahren steht an dieser Einmündung im Kaulberg (ca. 15 m von der Blumenstraße entfernt) das VZ 325.1/325.2 – „Verkehrsberuhigter Bereich Anfang/Ende“. Bei fast allen Einmündungen zur Blumenstraße gibt es keine Vorfahrtsregelung und es gilt daher „rechts vor links“. Aufgrund des Standorts des genannten Verkehrszeichens und der starken Krümmung an der Scheune am Kaulberg gibt es ab und zu Vorfahrtsprobleme. Manchem Verkehrsteilnehmer scheint nicht bekannt zu sein, dass bei der Ausfahrt aus einem verkehrsberuhigten Bereich, vom Kaulberg in die Blumengasse, dem Querverkehr (in diesem Fall der Blumenstraße) Vorrang zu gewähren ist.

Eine Nachfrage bei der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch hat ergeben, dass eine Umsetzung des vorhandenen Schildes, näher an den Einmündungsbereich heran, nicht nötig ist. Um vor allem für ortsunkundige Kraftfahrzeugführer, die hier geltende Verkehrsführung deutlicher zu gestalten, wäre es möglich, den Straßenverlauf der Blumenstraße im Einmündungsbereich durch eine entsprechende Blockmarkierung (Leitlinie in Breitstrich) zu markieren. Ebenso wäre es möglich, die bereits verblasste Sperrfläche, nochmals deutlicher zu markieren.

Durch diese Maßnahmen würde auch für ortsunkundige Kraftfahrzeugführer der Vorrangcharakter der Blumenstraße deutlicher erkennbar.

Ebenso ist bei dem vorhandenen Spiegel noch ein 2. Spiegel anzubringen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Aufgrund der Stellungnahme der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch wird das vorhandene VZ 325.1/325.2 an dieser Stelle belassen. Der Straßenverlauf der Blumenstraße im Einmündungsbereich Kaulberg wird durch eine entsprechende Blockmarkierung (Leitlinie in Breitstrich) markiert. Ebenso wird die verblasste Sperrfläche nochmals deutlicher markiert und am vorhandenen Verkehrsspiegel ist noch ein 2. Spiegel aufzustellen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 8 Birkenstraße - Probleme bei der Ein- und Ausfahrt zum Anwesen Haus-Nr. 1 wegen parkender Fahrzeuge auf der westlichen Straßenseite

Sachverhalt:

Mit Mail vom 14.03.2018 hat sich der Anwohner des Anwesens Birkenstraße 1 an die Gemeinde, mit der Bitte um Abhilfe gewandt, da parkende Fahrzeuge das Ein- und Ausfahren auf sein Grundstück erschweren. Er schlägt eine entsprechende Straßenmarkierung oder die Aufstellung eines Verkehrszeichens vor.

Eine Nachfrage bei der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch zu diesem Sachverhalt hat Folgendes ergeben:

Die Birkenstraße weist an der genannten Stelle eine Breite von gemessenen 5 m (Gehwegkante zu Gehwegkante) auf.

Im Falle eines korrekt parkenden Fahrzeugs an dieser Stelle verbleibt eine Restfahrbahnbreite von, ebenfalls gemessenen, 3,10 m. Somit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Restfahrbahnbreiten eingehalten, weshalb eine zusätzliche Markierung, bzw. Beschilderung, nicht erforderlich scheint.

Zudem ist dem Fahrer eines aus einem Grundstück ausfahrenden Pkw gemäß Rechtsprechung ein mehrfaches Rangieren zumutbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der Stellungnahme der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch wird keine zusätzliche Markierung bzw. Beschilderung durchgeführt, da im Falle von korrekt parkenden Pkw's, die gesetzlich vorgeschriebenen Restfahrbreiten, eingehalten werden.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 9 Schwerverkehr im Bereich der Finkenstraße

Sachverhalt:

Ein Anwohner der Finkenstraße hat per Mail vorgetragen, dass immer häufiger Schwerlastverkehr durch den Bereich Finken-/Berg-/und Drosselstraße fährt und dies (z.B. wegen parkender Fahrzeuge) zu einer erheblichen Lärmbelästigung und Sicherheitsgefährdung der Anwohner führt.

Er bittet die Gemeinde bei der Einfahrt zur Drosselstraße (Gaststätte zur Eisenbahn) ein Schild anzubringen, dass die Straße für Lkw gesperrt wird.

Aufgrund erfolgter Nachfrage bei der Polizeiinspektion Höchstadt a.d. Aisch erhielt die Gemeinde folgende Stellungnahme:

Das gesamte Wohngebiet im Bereich der Finkenstraße liegt in einer bestehenden Tempo-30-Zone. In einer solchen Zone besteht kein grundsätzliches Ein-/Durchfahrtsverbot für Lkw. Es wäre möglich, die Einfahrt in das Wohngebiet für Kraftfahrzeuge über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht, durch entsprechende Beschilderung zu untersagen. Hierfür wäre es erforderlich dieses Verkehrszeichen an sämtlichen „Einfahrten“ in das Wohngebiet aufzustellen.

Dieses Verkehrszeichen – VZ 253 – gilt generell für Kraftfahrzeuge aller Art mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t, mit Ausnahme von Pkw und Kraftomnibussen. Somit könnte, ohne jeweils einzeln zu beantragende Ausnahmegenehmigung, auch kein Lieferverkehr (Heizöl, Gas, Möbel, etc.) in das Wohngebiet mehr stattfinden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis gebracht.
2. Aufgrund der genannten Stellungnahme der Polizeiinspektion Höchststadt a.d.Aisch wird dem Anliegen des Antragstellers nicht Rechnung getragen. D.h. es bleibt bei der derzeitigen Regelung.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 10 Ausfahrt Blumengasse zur Kaspar-Lang-Straße - Anbringung eines Verkehrsspiegels

Sachverhalt:

Von der Verwaltung wurde festgestellt, dass die Ausfahrt von der Blumengasse in die Kaspar-Lang-Straße sehr eng und daher doch etwas problematisch ist. Eine Nachfrage bei der Polizeiinspektion Höchststadt a.d. Aisch hat dies bestätigt.

Die Einmündung liegt im Bereich einer beschilderten Tempo-30-Zone, in welcher grundsätzlich die Regelung „rechts vor links“ gilt.

Um eine Erhöhung der Sicherheit für abbiegende, bzw. kreuzende Verkehrsteilnehmer zu erreichen, schlägt die Polizeidirektion vor, gegenüber der Einmündung einen Verkehrsspiegel in der Kaspar-Lang-Straße anzubringen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis gegeben.
2. Wie im Sachverhalt geschildert wird ein Verkehrsspiegel, wenn möglich, gegenüber der Einmündung der Blumengasse in die Kaspar-Lang-Straße angebracht.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 11 Anschaffung von Geschwindigkeitsanzeigen, z.B. Radarlux, in Nebenstraßen

Sachverhalt:

Aus der Bürgerschaft wurde gleichlautend die Anregung vorgetragen, dass zusätzlich zu den Hauptverkehrsstraßen auch in den Nebenstraßen Geschwindigkeitsanzeigen, z.B. Radarlux, aufgestellt werden sollen. Ein entsprechender Ankauf dafür wäre noch vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis gegeben.
2. Aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt kein Ankauf von Geschwindigkeitsanzeigen für die Aufstellung in Nebenstraßen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 12 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung

GR Kerschbaum macht auf die zwei nachstehenden verkehrsrechtlichen Punkte aufmerksam:

Er bittet darum, dass auf der Apostelstraße die weißen Markierungen „30“ aufgebracht werden.

Zum Anderen verweist er darauf, dass im Einmündungsbereich Hauptstraße/Reihendorfer Weg oft Fahrzeuge geparkt werden, die den landwirtschaftlichen Verkehr sehr stark einschränken, bzw. behindern.

GR Wölfel hat schon häufiger festgestellt und weist darauf hin, dass über die Kaspar-Lang-Straße zur B 470 in verkehrswidriger Weise Verkehrsteilnehmer den Weg abkürzen.

1. Bgm. Nagel teilt mit, dass geplant ist im Frühjahr 2019 mit den Vertretern der Polizei eine Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss-Sitzung durchzuführen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ausschussmitgliedern und bei dem Vertreter der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Georg Wahl
Verwaltungsfachwirt