

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 29.03.2011 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.**

## **Öffentliche Sitzung**

### **zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift über die Bauausschuss-Sitzung am 30.11.2010 wurde ohne weitere Erinnerung gebilligt.

zur Kenntnis genommen

### **zu 2 Bauvoranfrage WEG GEMEINSCHAFT Am Schwegelweiher 2 und 2 a über die Errichtung von Balkonen und Wintergärten sowie Nutzungsänderungen**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 30.11.2010 mit dieser Bauvoranfrage befasst und dazu zu den verschiedenen Maßnahmen größtenteils das Einvernehmen mit den Befreiungen erteilt, jedoch zu einigen wenigen Punkten nicht.

Eine Besprechung mit den zuständigen Sachbearbeitern im Landratsamt am 28.01.2011 hat folgendes ergeben:

- ❖ Südgebäude: Fehlende Befreiung zur Nutzungsart (Festsetzung „im Erdgeschoss nur Läden zulässig“ – beantragt: Nutzungsänderung einer Teilfläche des Restaurants in Wohnung)  
2 gleichartige Balkone im 1. OG: zu einem (WET 8) wurde das Einvernehmen mit der Befreiung erteilt und zum anderen (WET 7) **nicht** erteilt – dies ist nicht nachvollziehbar
- ❖ Nordgebäude: Es fehlen die Befreiungen zur Baugrenze.

#### **Beschlussvorschlag:**

Aus diesem Grund werden nachstehende Beschlüsse gefasst:

- ❖ Südgebäude:  
Wohnung in einer Teilfläche des Restaurants anstatt Laden  
Dazu wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt. (Abstimmung: 10:0)  
Zu Balkon (WET 7) - Baugrenze  
Dazu wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt. (Abstimmung: 0:10, da dieser Balkon zu nahe an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt).  
Zu Balkon (WET 8) – Baugrenze  
Dazu wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt. (Abstimmung: 10:0).
- ❖ Nordgebäude:  
Westseite: 1 Wintergarten (EG) – (WET 5)  
Ostseite: 1 Wintergarten (EG) – (WET 6)  
1 Balkon (1. OG) – (WET 16), 1 Balkon (1. DG) – (WET 19) und 1 Balkon (2. DG) – (WET 19)  
Nordseite: 1 Loggia (2. DG) – (WET 18)

Zur Situierung außerhalb der Baugrenzen wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt (Abstimmung: 10:0).

**zu 3      Bauantrag RG-BAUTRÄGER für Unterteilung einer Restaurantfläche in 2  
Teilflächen; Wohnung und Cafe/Bistro, Am Schwegelweiher 2**

**Sachverhalt:**

Im Jahre 2001 wurde im Erdgeschoss ein Restaurant mit 109 Plätzen genehmigt.

Nunmehr beabsichtigt der Antragsteller diese Fläche in 2 Teilbereiche aufzuteilen und zwar die südliche Teilfläche soll in ein Cafe/Bistro und die nördliche Teilfläche in eine Wohnung umgenutzt werden.

Die Prüfung des Bauantrags hat ergeben, dass er in folgendem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 abweicht:

- ❖ Cafe/Bistro und Wohnung anstatt Läden (MI/L = in diesem Teil des Mischgebiets sind im Erdgeschoss nur Läden zulässig).

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Beschluss:      Ja 10    Nein 0

**zu 4      Bauantrag GAMBEL Hans-Werner, zum Neubau eines Zweifamilienwohn-  
hauses mit 2 Stellplätzen, Andreas-Sapper-Straße 7**

Nachdem der Antragsteller sein Baugesuch zur nochmaligen Überarbeitung zurückgenommen hat, wurde die Beratung dieses Tagesordnungspunktes abgesetzt.

zurückgestellt

**zu 5      Bauvoranfrage GREIF Siegfried, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Stellplätzen, Apostelstraße 23**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Apostelstraße 23, (Grundstücksteilung erfolgt noch) neben dem bestehenden Einzelhaus, noch 1 Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen zu errichten. Das eingeschossige Gebäude (1 Vollgeschoss mit kleinem Spitzboden) soll ein Pultdach mit 5 ° Dachneigung erhalten.

Die geplante Ver- und Entsorgung für dieses Bauvorhaben soll neu erstellt werden, wobei die Kosten vom Antragsteller zu übernehmen sind.

Die Prüfung der Bauvoranfrage hat ergeben, dass sie in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 – Mitte-Nord – abweicht:

- ❖ Situierung des Wohnhauses ca. 9 qm nach Süden sowie der 2 Stellplätze vollkommen außerhalb der Baugrenzen.
- ❖ Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes: Pultdach mit 5 ° anstatt Sattel-/Walmdach mit 25 ° - 45 °.

**Beschlussvorschlag:**

Zu dieser Bauvoranfrage wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.

Beschluss:      Ja 10    Nein 0

---

**zu 6 Antrag auf Befreiung von den Bauvorschriften von RIEDL Helga und Rudolf zur Errichtung einer Stützmauer als Einfriedung, Andreas-Sapper-Straße 9**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller haben vor längerer Zeit auf der Südgrenze ihres Grundstückes eine Stützmauer mit max. 0,65 m errichtet. Der Grund lag darin, dass vom angrenzenden Grundstück Erde abgetragen wurde, sodass die Gefahr bestand, dass Erdreich im Laufe der Zeit auf dieses abrutschen hätte können.

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

- ❖ Stützmauer mit max. 0,65 m anstatt 1,0 m hoher Maschendrahtzaun.
- ❖ Überschreitung des Maßes für Stützmauern von 0,50 m um 0,15 m auf 0,65 m.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Antrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

**zu 7 Bauvoranfrage BISCHOFF Bernd zum Neubau einer Garage mit Anbau, Weiherstraße 1**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Garage mit Anbau (insgesamt 8,49 m lang) an der Südostgrenze (0,50 m hinter der Gehsteigkante). Sie soll einen elektrischen Torantrieb erhalten. Aufgrund der schriftlich vorgebrachten Bedenken des angrenzenden Nachbarn vom 28.03.2011, ist festzuhalten, dass auf der gleichen Grundstücksgrenze bereits ein verfahrensfreies Gartenhäuschen von ca. 2,00 m Länge vorhanden ist. Demzufolge wird gegen die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 9 Ziff. 1 BayBO verstoßen, der besagt, dass eine Grenzbebauung bei einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m zulässig ist. Weiterhin ist im Grundriss ersichtlich, dass auf Höhe der genannten gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Straßenlampe an der Hinterkante des Gehsteigs vorhanden ist und zu Behinderungen beim Aus- bzw. Einfahren führen könnte.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 abweicht:

- ❖ Situierung vollkommen außerhalb der Baugrenzen.
- ❖ Situierung der südlichen Hälfte des Bauvorhabens innerhalb der anbaufreien Zone für die Starkstromleitung.

**Beschlussvorschlag:**

Zu dieser Bauvoranfrage wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt, wobei gewährleistet sein muss, dass nach § 2 Abs. 1 der Verordnung für Garagen und Stellplätze (GaStellV) ein Abstand von mindestens 3 m Länge zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden sein muss und die gesetzliche Grenzbebauung von max. 9,00 m an dieser Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Ferner sind die entstehenden Kosten für eine evtl. notwendige Versetzung der Straßenlampe vom Antragsteller zu tragen.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

**zu 8 Bauvoranfrage BISCHOFF Bernd zur Errichtung eines Wintergartens, Wei-**

**herstraße 1**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Wintergartens an der Südostecke seines bestehenden Gebäudes mit ca. 20 qm.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass er in folgendem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 abweicht:

- ❖ Situierung vollkommen außerhalb der Baugrenzen.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Antrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

**zu 9      Bauantrag VERSTYNEN Rainer zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad, Ringstraße 26/28 sowie Abbruch einer Garage, Ringstraße 26 und Abbruch eines Einfamilienhauses mit Garage, Ringstraße 28**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt den Abbruch einer Garage auf dem Grundstück Ringstraße 26 sowie eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Ringstraße 28.

Weiterhin plant er den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad auf den Grundstücken Ringstraße 26 und 28.

Die Prüfung des Bauantrags hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 abweicht:

- ❖ Teilweise Überschreitung der Baugrenzen durch das Hauptgebäude nach Süden und Westen sowie Situierung der Doppelgarage außerhalb der Baugrenzen an der östlichen Grundstücksgrenze Ringstraße 28
- ❖ 2 Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) anstatt 2 Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss).

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 10 Nein 0

**zu 10      Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von GOMINSKI Gisela und Johannes für Aufstockung eines Einfamilienhauses, Drosselstraße 16**

**Sachverhalt:**

Die Eheleute Gominski erhielten mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, E 2007-0178, vom 26.04.2007, die Baugenehmigung für 4 Jahre für das genannte Bauvorhaben.

Mit Schreiben vom 10.03.2011 stellten sie den Antrag die Frist gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO auf 2 Jahre zu verlängern.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Antrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

**zu 11      Bauantrag SIMPSON Charles zur Errichtung einer Stützmauer, Grundstück  
Fl.Nr. 165/4, Gemarkung Zeckern, Kellerstraße - Erneute Behandlung**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat 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 des Antragstellers an. Da das Gelände dort abfällt, wurde die Mauer in Absprache mit dem angrenzenden Landwirt, für die Errichtung einer nutzbaren Fläche zur Garten- und Spielflächenerweiterung mit angrenzender Terrasse erstellt.

Der Ausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 27.07.2010 mit diesem Antrag befasst und dazu das Einvernehmen **nicht** erteilt.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt teilt in seinem Schreiben vom 17.02.2011 ebenfalls mit, dass das genannte Grundstück sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und somit im **Außenbereich** befindet. Weiterhin wird ausgeführt, dass ein Bauvorhaben im Außenbereich jedoch nur zulässig ist, wenn u.a. keine öffentlichen Belange und Interessen beeinträchtigt werden. Jedoch werden bereits aus naturschutzfachlicher Sicht öffentliche Belange beeinträchtigt. Dies wird auch vom Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes bei einer Ortsbesichtigung am 23.02.2011 bestätigt.

Danach haben mittlerweile Frau Anja und Herr Charles Simpson einen Antrag, datiert vom 08.03.2011 auf die Aufnahme der Fl.Nrn. 165/4 und 166/23, beide Gemarkung Zeckern, in den Bebauungsplan Z 5 gestellt.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass gem. § 35 Abs. 1 und 2 BauGB das Vorhaben nicht zulässig ist bzw. im Einzelfall nicht zugelassen werden kann, da öffentliche Belange entgegenstehen bzw. beeinträchtigt werden.

Die Aufnahme der beiden Flur-Nummern in den angrenzenden Bebauungsplan Z 5 liegt im Allgemeininteresse und es ist kein öffentliches Interesse erkennbar.

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des vorerwähnten Sachverhalts wird weiterhin zu diesem Bauantrag das Einvernehmen **nicht** erteilt und einer Aufnahme der beiden genannten Flur-Nummern in den Bebauungsplan Z 5 **nicht** zugestimmt.

Beschluss:            Ja 0    Nein 10

**zu 12      Bauantrag FISCHER Susanne und Winfried zur Überdachung einer Miste,  
Grundstück Fl.Nr. 600, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller haben mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, datiert vom 12.06.2003, die Genehmigung für den Neubau einer Bewegungshalle für Pferde erhalten. In diesem Bescheid ist bei den Auflagen, unter Ziff. 8 aufgeführt, dass eine Lagerung von Pferdedung und Pferdemist nur auf der dafür vorgesehenen Fläche (Miste) erfolgen darf. Diese wurde von den Bauherren mit wasserundurchlässiger Bodenplatte errichtet.

Im Februar 2007 wurde jedoch durch Mitarbeiter des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt beanstandet, dass trotz ursprünglicher Genehmigung ohne Dach, die Miste nunmehr zu überdachen ist.

Zum entsprechenden Antrag hat der Ausschuss in seiner Sitzung unter TOP I./3, am 30.10.2007, das Einvernehmen erteilt. Aus dem Schriftverkehr ist ersichtlich (das letzte Schreiben des Landratsamtes ist vom 19.11.2010), dass aufgrund einiger Mängel im Bauantrag ein korrigierter Antrag vorzulegen ist (erfolgte am 03.03.2011).

Aus diesem Grund ist über diesen Bauantrag nochmals zu beraten und zu beschließen.

**Beschlussvorschlag:**

Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 10 Nein 0

...

Joachim Wersal  
1. Bürgermeister

Georg Wahl  
Verw.-Fachwirt