

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.09.2021 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:00 Uhr
Ort: Alte Turnhalle der Grundschule Hemhofen, Blumenstraße
35

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Dubois, Ulrike,
Koch, Thomas,
Müller, Hansjürgen,
Reck, Karlheinz,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Köhler, Sebastian,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

zu 2 Parksituation Wolfenäcker

Sachverhalt:

Aufgrund der Parksituation im Bereich des Wolfenäckers, ist eine Anwohnerin der Wolfenäckerstraße mit zwei Fragen bzw. Vorschlägen auf die Verwaltung zugegangen, welche aus Ihrer Sicht zu einer besseren Parksituation führen könnten.

Eine Ihrer Fragen war, ob es möglich ist, den Bereich des Wolfenäckers nur für PKW's zugänglich zu machen. Sie möchte hierdurch die Zufahrt für Wohnmobile unterbinden, da diese mit ihrer Größe auf den öffentlichen Parkflächen zu viele Stellplätze in Anspruch nehmen und dadurch weniger für normale PKW's übrig bleiben.

Des Weiteren wurde vorgeschlagen, für die Anwohner des Wolfenäckergebiets einen Bewohnerparkausweis einzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Vorgang wird an den Arbeitskreis der Verkehrsüberwachung abgegeben, welcher dann mit Polizei und den Verantwortlichen der Verkehrsüberwachung abgestimmt wird.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 3 Bauantrag für den Anbau an das bestehende Wohnhaus, Hans-Holl-Straße 2, Fl. Nr. 262/3, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 22.07.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an das bestehende Wohnhaus, Hans-Holl-Straße 2, Fl. Nr. 262/3, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt im Planungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 3 Mitte-Nord“. Der Bauherr beabsichtigt auf der bestehenden Garage ein weiteres Geschoss zu errichten. Im Bebauungsplan ist für dieses Gebiet, Sattel- oder Walmdach als Dachform festgesetzt worden. Der Anbau auf der Garage ist jedoch wie ein Flachdach zu werten, wo die Brüstung die Attika bildet. Aufgrund dessen wäre hier eine Befreiung hinsichtlich der Dachform notwendig. Ein Flachdach in diesem Gebiet, fügt sich jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Anbau wird auf den Garagen errichtet, welche damals ebenfalls schon außerhalb der Baugrenzen errichtet worden sind. Aufgrund dessen könnte der Bebauung außerhalb der Baugrenzen zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
 2. Das gemeindliche Einvernehmen für das Flachdach kann erteilt werden.
-

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 4 Bauvoranfrage für den Neubau einer Wohnung über einer Garage, Steinbruchweg 11, Fl. Nr. 122, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 23.07.2021 eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Wohnung über einer Garage, Steinbruchweg 11, Fl. Nr. 122, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe Südost“. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Antragsteller stellt in seiner Bauvoranfrage folgende Befreiungen:

1. Pultdach anstatt Satteldach

Der Bebauungsplan schreibt in diesem Bereich entweder Sattel- oder Walmdach vor. Die Dachneigung soll zwischen 18° und 35° betragen. Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse auf I+D festgesetzt. Das bedeutet, dass das zweite Vollgeschoss grundsätzlich nur in einem Dachgeschoss entstehen darf. Ein Dachgeschoss ist es dann, wenn das Geschoss mindestens eine geneigte Dachfläche hat. Dies ist bei einem Pultdach der Fall. Grund für das Pultdach ist wahrscheinlich die Schaffung von mehr Wohnraum im Dachgeschoss. Da jedoch in diesem Bereich noch kein Pultdach vorhanden ist und keine derartige Befreiung erteilt wurde, würde eine derartige Befreiung die Grundzüge der Planung berühren.

2. Befreiung der Dachneigung

Wie oben schon erläutert, ist aus Sicht der Verwaltung die Änderung der Dachform städtebaulich nicht vertretbar. Aufgrund dessen kann eine Befreiung der Dachneigung ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.

3. Bauen außerhalb der Baugrenzen

Der Antragsteller führt auf, dass die bestehende Garage bereits außerhalb der Baugrenzen errichtet worden ist. Jedoch soll laut Planung ein weiterer Anbau vorgenommen werden, welcher dann komplett außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen liegen würde. Im Zuge der Nachverdichtung und der Größe des Grundstücks könnte man hier einer Befreiung zustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Befreiung hinsichtlich der Dachform kann erteilt werden.
3. Die Befreiung der Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung kann erteilt werden.
4. Der Bebauung außerhalb der Baugrenzen kann zugestimmt werden.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 5 Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses und der Errichtung von Dachgauben am bestehenden Wohnhaus sowie der Einbau eines Einzimmerapartments, Kaulberg 9, Fl. Nr. 73, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 10.08.2021 einen Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren vom Jahr 2019 für das Grundstück Kaulberg 9, Fl. Nr. 73, Gemarkung Hemhofen ein.

Bei dem Antrag auf Baugenehmigung vom Jahr 2019 ging es um den Ausbau des Dachgeschoss, Errichtung von Dachgauben sowie um den Anbau eines Dreifamilienwohnhauses. Nun möchten die Antragsteller im Kellergeschoss ein Einzimmerapartment mit ca. 21 m² mit einbauen. Hierbei handelt es sich um eine Nutzungsänderung, welche keine Befreiungen benötigt.

Für die Schaffung des Einzimmerapartments im Kellergeschoss ist laut Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatz notwendig, welchen die Antragsteller auch nachweisen.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 6 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses, Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 18.05.2021 behandelt.

In dieser Sitzung wurde der Vorbescheid seitens der Gemeinde abgelehnt, da sich die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens aus Sicht der Gemeinde und dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt nach dem § 35 BauGB (Außenbereich) erstreckte.

Nach einem gemeinsamen Ortstermin des Antragstellers und den Vertretern des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, ist das Landratsamt nun zu dem Entschluss gekommen, dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nicht nach § 35 BauGB richtet sondern nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Somit muss sich das Doppelhaus nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Folgende Fragen wurden im Antrag auf Vorbescheid gestellt:

1. Ist auf unserem Grundstück eine Wohnbebauung möglich?

Da sich die Zulässigkeit des Vorhabens nun auf den § 34 BauGB erstreckt, wäre auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung zulässig.

2. Würden Sie einer Bebauung, wie in den Ansichten/Grundrissen dargestellt, zustimmen?

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt es bei dem Doppelhaus keine Beanstandungen. Aufgrund der nicht bemaßten Skizzen ist es schwer festzustellen, ob sich das Doppelhaus hinsichtlich der Wand bzw. Firsthöhe in die nähere Umgebung einfügt. Deswegen kann hierzu keine abschließende Meinung abgegeben werden. Auf dem ersten Blick weist das Gebäude zwei Vollgeschosse auf, wodurch es sich in Bezug auf die Geschossigkeit einfügt. Bei der Einreichung des Bauantrages, muss darauf geachtet werden, dass sich das Gebäude hinsichtlich der Wandhöhe, Geschossigkeit, Grundfläche und Geschossfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf dem Grundstück ist grundsätzlich eine Wohnbebauung möglich.
3. Für eine Beurteilung, ob sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt, sind entsprechende Planunterlagen vorzulegen. Anhand der jetzigen Unterlagen kann keine Prüfung diesbezüglich vorgenommen werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 1

zu 7 Bauantrag für eine Wohnhausaufstockung mit Umbau und Anbauarbeiten inklusive Neubau eines Carports, Bergstraße 27, Fl. Nr. 210/1, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 07.07.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für eine Wohnhausaufstockung mit Umbau- und Anbauarbeiten inklusive dem Neubau eines Carports, Bergstraße 27, Fl. Nr. 210/1, Gemarkung Zeckern bei der Gemeinde ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z2 – Zeckern 2“. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet wo Häuser mit Satteldächern, zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 18-25° zulässig sind.

Aufgrund der Wohnhausaufstockung mit Umbau- und Anbauarbeiten, werden seitens den Bauherrn einige Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt.

Durch den Anbau werden teilweise die festgesetzten Baugrenzen überschritten. Diese Baugrenzüberschreitung ist jedoch aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Des Weiteren soll die festgesetzte Dachneigung von maximal 25° um 5° überschritten werden. Da es sich in diesem Fall um eine minimale Überschreitung handelt kann dieser Befreiung zugestimmt werden.

Aufgrund der Wohnhausaufstockung entsteht im Dachgeschoss durch die Gaube ein weiteres Vollgeschoss. Somit weist das neue Gebäude anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschosse nun „II+D“ auf. In diesem Gebiet, wo zwei Vollgeschosse erlaubt sind, gibt es jedoch schon Gebäude mit einem dritten Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Zudem beabsichtigt der Antragsteller im Bereich des Anbaus als Dachform ein Flachdach. Im Bebauungsplan hierzu wird jedoch Satteldach festgesetzt. Da es sich hier jedoch um ein untergeordnetes Bauteil handelt und sich dem Hauptgebäude unterordnet, kann hier aus Sicht der Verwaltung dem Flachdach zugestimmt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden zudem schon andere Dachformen als Satteldach errichtet.

Es werden 5 Wohnungen insgesamt im Gebäude vorhanden sein. Somit benötigt der Bauherr 7 Stellplätze. Jedoch wurde in der Stellplatzberechnung vergessen, dass aufgrund der hohen Stellplatzanzahl noch ein weiterer Besucherstellplatz mit ausgewiesen werden muss. Aufgrund dessen ist ein weiterer Stellplatz auszuweisen und den Unterlagen beizulegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Befreiungen werden nur unter dem Vorbehalt erteilt, wenn seitens des Bauherren ein weiterer Stellplatz für Besucher mit ausgewiesen wird.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

**zu 8 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder an die
Verwaltung**

Sachverhalt:

- Gemeinderatsmitglied Reck weist die Verwaltung darauf hin, dass ein Artikel für den Start der Überwachung des fließenden Verkehrs noch nachträglich in das Gemeindeblatt zu setzen ist.
- Gemeinderatsmitglied Koch fragte nach, ob der Kleidercontainer am Hemhofener Friedhof zu den Glascontainern dazu gestellt werden kann.
- Des Weiteren erkundigte sich GR Koch nach dem Steinkreuz auf dem Zeckerner Friedhof. 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass drei Firmen vor Ort waren und sich das Kreuz angesehen haben. Ebenfalls wird sich hinsichtlich der Standsicherheit auch noch ein Statiker das Kreuz ansehen.
- Ebenso wurde seitens GR Koch auf die Parkplatzproblematik am Hemhofener Friedhof hingewiesen und nachgefragt ob es diesbezüglich Verbesserungsvorschläge gibt. 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass außer bei Ausnahmen wie es beispielsweise an Beisetzungen der Fall ist, bisher nicht beobachtet werden konnte, dass es zu einer Parkplatzproblematik in diesem Bereich gekommen ist, da immer ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Die Verwaltung wird dies beobachten und falls nötig entsprechend mit dem Bauausschuss abstimmen.

zur Kenntnis genommen

Nachfolgend wurden seitens des ersten Bürgermeisters Nagel noch folgendes mitgeteilt:

- 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass „Vorsicht Kinder“ Schilder in hoch frequentierten Straßen aufgestellt werden, um die Verkehrsteilnehmer verstärkt auf Schulkinder hinzuweisen.

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter
