Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.11.2021 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 18:45 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,
Marr, Dominik,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,

Öffentliche Sitzung

zu 1 **Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 04.05.2021 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für die Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen ein.

Über diesen Antrag auf Vorbescheid wurde bereits am 18.05.2021 in der Bauausschusssitzung das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Jedoch wurde in dieser Sitzung nicht über die Befreiung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ein Beschluss gefasst, da der Antragsteller keine Frage im Vorbescheidsverfahren zu einer Befreiung der Vollgeschosszahl aufgeführt hatte. Zu den anderen untenstehenden Fragen wurden die Befreiungen jedoch erteilt. Die Beschlussvorlage der damaligen Sitzung liegt den Dokumenten bei.

Der damalige Antrag umfasste folgende Fragen:

- Wird einer Grundstücksteilung zugestimmt?
- Können die Grundstücke mit dem geplanten Baukörper und der geplanten Geschosszahl bebaut werden?
- Ist die Errichtung von 3 Doppelparkern außerhalb der Baugrenzen möglich?
- Ist die Errichtung einer Fahrradüberdachung außerhalb der Baugrenzen möglich?
- Ist eine Bebauung mit jeweils 5 und 6 Wohnungen möglich?

Aufgrund dessen gab es des Öfteren Gespräche zwischen Bauherr, Landratsamt und Gemeinde welche jedoch zu keinem zielführenden Ergebnis geführt haben. Deswegen gab es einen erneuten Termin aller Beteiligten im Landratsamt, wo über die weitere Vorgehensweise diskutiert wurde.

Nach Vorlage des Antrages beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt, wurden seitens des Bauherren geänderte Planunterlagen eingereicht. Im Unterschied zur ursprünglichen Planung soll das Gebäude im westlichen Bereich etwas verkleinert werden, jedoch sollen die 11 Wohneinheiten weiterhin erhalten bleiben. Jedoch müsse die Gemeinde noch eine Entscheidung treffen, ob eine Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse in Aussicht gestellt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Bebauung anhand der jetzigen Planunterlagen mit drei Vollgeschossen städtebaulich nicht vertretbar. Aufgrund dessen wird das gemeindliche Einvernehmen hierzu nicht erteilt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben mit drei Vollgeschossen wird erteilt.

Beschluss: Ja 3 Nein 6

**zu 2 Bauantrag für den Neubau von 9 Reihenhäusern mit Carport, Ringstraße
10/12/14, Fl. Nrn. 494/45,46,47, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von neun Reihenhäusern mit Carports für die Grundstücke Ringstraße 10, 12 und 14, Fl. Nrn. 494/45, 46, 47, Gemarkung Hemhofen bei der Gemeinde Hemhofen ein. Für dieses Vorhaben wurde bereits am 15.11.2019 ein Vorbescheid für die Errichtung von neun Reihenhäusern erlassen.

Im Vorbescheid vom 15.11.2019 wurden Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze für das Hauptgebäude und der Nebengebäude erteilt. Zudem wurde von den Einzelhäusern abgewichen, da Reihenhäuser errichtet werden sollen. Ebenfalls wurde von der Geschossflächenzahl für die mittleren Reihenhäuser abgewichen. In der jetzigen Planung ist jedoch nicht ersichtlich, ob die Grundstücke geteilt werden sollen, da die GFZ und GRZ Berechnung auf Grundlage der gesamten Grundstücksfläche berechnet wurden.

In den jetzigen Bauantragsunterlagen beantragt der Antragsteller folgende Befreiungen:

- Baugrenzüberschreitung
- Stellung der baulichen Anlage
- Zahl der Vollgeschosse I + D
- Bauweise (Reihenhäuser anstatt Einzelhäuser)

Hinsichtlich der Baugrenzüberschreitung für die Hauptgebäude und den Nebengebäuden wurde bereits im Vorbescheidsverfahren schon die Befreiung erteilt. Hierzu gibt es auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, wurde im Vorbescheid keine Befreiung erteilt. Hier wurde lediglich von der Geschossflächenzahl befreit. Da das Vorhaben mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, bedarf es in diesem Fall eine Befreiung, da es bei einem Flachdach grundsätzlich kein Dachgeschoss gibt. Hier entsteht somit ein weiteres oberirdisches Geschoss und kein Dachgeschoss. Ein Dachgeschoss wäre es beispielsweise, wenn das Vorhaben mit einem Satteldach ausgeführt worden wäre. Seitens der Gemeinde wird keine Befreiung auf drei Vollgeschossen erteilt werden. In den jetzigen Planungen sind keine Grundstücksteilungen vorgesehen und zudem wurde die GFZ und GRZ Berechnung für das gesamte Grundstück angesetzt. Aufgrund der fehlerhaften GRZ und GFZ Berechnung konnte nicht beurteilt werden, ob diese eingehalten werden, oder ob hierzu eine Befreiung erteilt werden muss. Zu diesem Punkt sollte im Vorfeld geklärt werden, ob und wie die Grundstücke geteilt werden sollen, damit man hier eine entsprechende GRZ und GFZ Berechnung bereits in den Planunterlagen mit beilegen kann.

Von der Bauweise (Reihenhäuser anstatt Einzelhäuser) wurde bereits im Vorbescheid schon die Befreiung erteilt. Hier gibt es auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände.

Des Weiteren liegt im Grundstück Ringstraße 14 eine gemeindliche Kanaltrasse, welche auch im Grundbuch eingetragen ist. Dieser Bereich ist auf jeden Fall von einer Bebauung freizuhalten, falls in Zukunft Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 3 Nein 6

**zu 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses,
Bahnhofstraße 2, Fl. Nr. 206/2, Gemarkung Zeckern**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 04.10.2021 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für die Bahnhofstraße 2, Fl. Nr. 206/2, Gemarkung Zeckern ein.

Im Antrag auf Vorbescheid stellt der Bauherr folgende Fragen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planerin des Vorhabens bezieht sich in Ihren Planunterlagen auf den § 34 BauGB, welcher jedoch in diesem Fall nicht zutreffend ist, da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Aufgrund dessen kann eine Beurteilung diesbezüglich nicht erfolgen.

Das Vorhaben weist drei Vollgeschosse auf. Es besteht aus einem Erdgeschoss einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss, welches ebenfalls ein Vollgeschoss ist. In der Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass das Dachgeschoss ebenso als Vollgeschoss zulässig ist. Somit gibt es diesbezüglich keine Einwände.

Aufgrund vom Erhalt des bestehenden Gebäudes, ist es nicht möglich das Gebäude auf die festgesetzte Baulinie zu situieren, da dieses bereits auf dieser Bestand ist. Da das Vorhaben trotzdem immer noch teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wird, kann hier aus Sicht der Verwaltung von der Situierung außerhalb der Baulinie befreit werden. Ebenso kann aufgrund des Erhalts des Bestandsgebäudes von der teilweisen Überschreitung der Baugrenzen befreit werden, da dies keine Grundzüge der Planungen tangiert.

Des Weiteren wird eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe von 6,25 m benötigt. Die Traufhöhe beim zweiten Vollgeschoss beträgt 6,40 m und überschreitet somit die festgesetzte Traufhöhe. In diesem Fall sollte es jedoch möglich sein, die Planungen so abzuändern, dass die festgesetzte Höhe eingehalten wird.

Die Dachform Satteldach, sowie die festgesetzte Dachneigung wird für das Hauptgebäude eingehalten. Jedoch soll das Treppenhaus mit einem Flachdach errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung ordnet sich das Treppenhaus dem Hauptgebäude unter und führt nicht dazu, dass das Flachdach den Gebietscharakter beeinträchtigt.

2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Das Vorhaben weist eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 1,23 auf. Eine Befreiung diesbezüglich kann nicht in Aussicht gestellt werden.

3. Anordnung Ein- und Ausfahrt Grundstück

Gegen die Ein- und Ausfahrt über die Bahnhofstraße gibt es keine Einwände. Die Kosten der Bordsteinabsenkung sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

4. Aufstellfläche Feuerwehr

Hinsichtlich der Aufstellfläche der Feuerwehr im öffentlichen Bereich kann seitens der Gemeinde keine Auskunft gegeben werden, da das Landratsamt für die Prüfung des

Brandschutzes zuständig ist. Jedoch gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Feuerwehr den öffentlichen Bereich hierfür nicht verwenden darf.

5. Entwässerung

Aus Sicht der Gemeinde spricht nichts gegen einen neuen Kanalhausanschluss, welcher über die Bahnhofstraße angebunden wird. Hierfür müssen die Kosten vom Grundstückseigentümer selbst übernommen werden.

6. Kinderspielplatz

Ob eine Abweichung hinsichtlich des Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO (Kinderspielplätze) erteilt werden kann, liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern ist Prüfungsumfang des Landratsamtes.

7. Abstandsflächen

Die Entscheidung über Abweichungen von Abstandsflächen ist ebenso Prüfungsumfang des Landratsamtes.

8. Stellplätze

Das Mehrfamilienhaus besitzt 4 Wohneinheiten, wobei eine hiervon nur über 75 m² liegt. Somit werden 5 Stellplätze benötigt. Aufgrund der Regelung für Besucher ist jedoch noch ein weiterer hierfür auszuweisen. Somit werden 6 Stellplätze insgesamt benötigt. Laut Antrag sollen 5 hiervon auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden und einer soll durch die Gemeinde abgelöst werden. Eine Ablösung eines Stellplatzes liegt jedoch nicht im Sinne der Gemeinde. Die benötigten Stellplätze sind alle auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen kann erteilt werden.
3. Eine Befreiung von der Abweichung der festgesetzten Baulinie kann ebenso erteilt werden.
4. Die Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe wird seitens der Gemeinde nicht erteilt. Diesbezüglich sind Planänderungen vorzunehmen.
5. Der Befreiungen für die Überschreitung der GRZ und GFZ wird nicht zugestimmt.
6. Der Befreiung hinsichtlich der Dachform (Flachdach) für das Treppenhaus kann erteilt werden.
7. Es wird seitens der Gemeinde kein Stellplatz abgelöst.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 4 Bauantrag zur Aufstockung des Dachgeschosses und Errichtung eines Carports, Kellerstraße 18, Fl. Nr. 167/2, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 02.11.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für die Kellerstraße 18, Fl. Nr. 167/2 der Gemarkung Zeckern ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Z4 – Zeckerner Berg 4“. In den Antragsunterlagen führt der Antragsteller folgende Befreiungen auf:

- Carport mit Geräteraum und Stellplatz vollständig außerhalb der Baugrenzen
- Gauben im Westen und im Osten
- Kniestock 1, 50 m Höhe

- Anzahl der Vollgeschosse II

Gegen die Errichtung des Carports und dem Stellplatz außerhalb der Baugrenzen gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Einwände. Eine Situierung des Carports innerhalb der Baugrenzen ist nicht mehr möglich.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass grundsätzlich keine Gauben erlaubt sind. Im Planungsgebiet sind jedoch des Öfteren schon Gauben vorhanden. Eine Befreiung diesbezüglich ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da hierdurch keine Grundzüge der Planung betroffen sind.

Durch die Aufstockung des Gebäudes, wird das Dachgeschoss zu einem zweiten Vollgeschoss. Grundsätzlich sind Gebäude in diesem Bebauungsplan mit maximal einem Vollgeschoss auszuführen. Jedoch gibt es bereits ein Vorhaben, wo hierzu ebenfalls eine Befreiung für ein zweites Vollgeschoss erteilt wurde. Im Zuge dessen, ist ebenfalls eine Befreiung des Kniestocks notwendig. Da hier schon Vergleichsfälle vorhanden sind, könnte in diesem Zug eine Befreiung diesbezüglich erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch den Carport kann erteilt werden.
3. Die Befreiung für das Vollgeschoss im Dachgeschoss und die Kniestockerhöhung kann erteilt werden.
4. Die Befreiung für die Errichtung der Gauben kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 8 Befangen 1 Abstimmung erfolgte ohne GR Koch

zu 5 Informelle Bauvoranfrage für den Anbau an das bestehende Wohnhaus und den Anbau eines Balkons, Grabenäcker 6, Fl. Nr. 188/72, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 22.09.2021 eine informelle Bauvoranfrage für Umbau- und Anbauarbeiten am Wohnhaus des Grabenacker 6, Fl. Nr. 188/72, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 6 – Hundert Beete“. Zum einen wird beabsichtigt auf der Ostseite des bestehenden Hauses einen Balkon zu errichten. Gegen dieses Vorhaben gibt es Sicht der Verwaltung keine Einwände, solange dieser innerhalb der Baugrenzen liegt, wodurch er gegebenenfalls sogar als Genehmigungsfreistellung behandelt werden könnte. Ebenso gibt es gegen den geplanten Überbau des bestehenden Balkons keine baurechtlichen Einwände.

Des Weiteren soll auf der Südseite ein Anbau vorgenommen werden. Gegen die Situierung des Anbaus gibt es keine Einwände, solange dieser innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Es wurde angegeben, dass eine Dachneigung von 32° vorgenommen mit einem Satteldach als Dachform vorgenommen werden soll. Hier müsste für die Dachneigung eine Befreiung beantragt werden, da diese über der festgesetzten Dachneigung liegen würden. Der Anbau passt sich von Höhe und Geschossigkeit an dem bestehenden Wohnhaus an. Des Weiteren ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nur einen Kniestock von 20 – 30 cm vorsieht. Bei dem Anbau wäre im Bauantrag dann eine Befreiung hierfür zu beantragen, da dieser bei 2,20 m liegt. Im Gegenzug müsste dann ebenfalls eine Befreiung für ein zweites Vollgeschoss beantragt werden, da grundsätzlich nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Um für den Anbau mehr Wohnraum im Dachgeschoss generieren zu können, wurde dieser hohe Kniestock gewählt. Da es sich hierbei nur um den Anbau handelt und nicht um das

Hauptgebäude, ist es Sicht der Verwaltung vertretbar die Befreiung hinsichtlich der Vollgeschosse zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Gegen den Anbau des Balkons bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Einwände.
3. Gegen den Überbau des bestehenden Balkons bestehen ebenfalls keine Einwände.
4. Die Befreiung für den Kniestock und dem Vollgeschoss im Dachgeschoss kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 6 Neuordnung Grundschule Hemhofen - Anmeldung von weiteren Mehrkosten

Sachverhalt:

Die **Planköpfe Nürnberg** hat für das Gewerk Vorgehängte Fassade (Fa. Schulte+Falk) Nachträge zur Genehmigung durch die Verwaltung vorgelegt. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

Nachtrag 1: „Leider konnte vor Baubeginn nicht festgestellt werden, dass der Einbau von längeren Wandkonsolen bestandsbedingt berücksichtigt werden muss. Der Unternehmer erhält neben Lieferung und Montage hierfür auch eine Zulage“ Die geprüfte Angebotssumme dieses Nachtrages beträgt 2.407,85 €.

Für das Gewerk Innenputz (Fa. Volkan-Stuck) haben die **Planköpfe Nürnberg** insgesamt 5 Nachträge zur Genehmigung durch die Verwaltung vorgelegt. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

Nachtrag 1 bis 5: „Die Nachträge liefen erst im Laufe der Bauarbeiten auf bzw. mussten aus brandschutztechnischen Vorgaben geändert werden. Hierbei sind das Verputzen von Betonstützen einschl. Vorarbeiten, die Unebenheiten der Bestandswände, das Schließen der Verteilerkästen und Rohrschlitze, das Anbringen einer Vorsatzschale an einer Brandwand und ein Vorziehen von Arbeiten aus einem anderen Gewerk zu nennen.“ Die geprüfte Angebotssumme dieser Nachträge beläuft sich auf insgesamt 14.171,21 €.

Für das Gewerk Brandschutztüren (Fa. Dorsch) haben die **Planköpfe Nürnberg** des Weiteren insgesamt 5 Nachträge zur Genehmigung durch die Verwaltung vorgelegt. Der Nachtrag 3 wurde gestrichen. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

Nachtrag 1 bis 4: „Aufgrund der notwendigen Planungsänderungen im Zusammenhang mit dem Brandschutzkonzept werden diese Nachträge notwendig. Diese sind im Wesentlichen die Änderung zahlreicher Flurtüren und die Ergänzung von Oberlichtern als Notverglasung anstatt Rigips.“ Die geprüfte Angebotssumme dieser Nachträge beläuft sich auf insgesamt 9.385,53 €.

Das **Planungsbüro Weber** hat für das Gewerk Sanitär der Fa. Knixa das 13. Nachtragsangebot vorgelegt. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

„Der Nachtrag wird notwendig, da dieser bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses nicht absehbar war. Es handelt sich dabei um Hebeanlagen für Waschtische und einen

Pumpensumpf, die ohne diese nicht entwässert werden könnten.“ Die geprüfte Angebotssumme beläuft sich dabei auf eine Gesamtsumme in Höhe von 8.753,20 €.

Das **Planungsbüro Weber** hat für das Gewerk Heizung der Fa. Knixa das 18. Nachtragsangebot vorgelegt. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

„Die Kesselkreislaufpumpe und das Regelventil wurde im Bestand von der Altanlage übernommen. Zwischenzeitlich sind diese defekt, so dass diese erneuert werden mussten.“ Die geprüfte Angebotssumme beläuft sich hierbei auf eine Gesamtsumme in Höhe von 7.134,25 €.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Vom Nachtrag 1 der Planköpfe Nürnberg zum Gewerk Vorgehängte Fassade der Fa. Schulte + Falk aus Sulzbach-Rosenberg wird Kenntnis genommen.
3. Vom Nachtrag 1 bis 5 der Planköpfe Nürnberg zum Gewerk Innenputz der Fa. Vulkan-Stuck aus Heßdorf wird Kenntnis genommen.
4. Vom Nachtrag 1 und 2, sowie 4 und 5 der Planköpfe Nürnberg zum Gewerk Brandschutztüren der Fa. Dorsch aus Adelsdorf wird Kenntnis genommen.
5. Vom Nachtrag 13 der Fa. Knixa aus Neumarkt zum Gewerk Sanitär wird ebenfalls Kenntnis genommen.
6. Vom Nachtrag 18 der Fa. Knixa zum Gewerk Heizung wird ebenfalls Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

**zu 7 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die
Verwaltung**

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter