

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.01.2022 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:30 Uhr
Ort: Alte Turnhalle der Grundschule Hemhofen, Blumenstraße
35

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Dubois, Ulrike,
Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Reck, Karlheinz,

Stellvertreter

Bischoff, Max,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Koch, Thomas,
Müller, Hansjürgen,
Wölfel, Marcus,

Öffentliche Sitzung

zu 1 Festlegung der Ablösung von Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO

Sachverhalt:

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung im letzten Jahr, wurde ebenfalls der Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung abgeändert.

In dieser Vorschrift ist geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz durch den Bauherren anzulegen ist. Wenn es dem Bauherren nicht möglich ist, diesen Spielplatz auf seinem eigenen Grundstück herzustellen, kann dieser mit der Gemeinde einen entsprechenden Ablösungsvertrag schließen.

Hierbei handelt es sich im Prinzip um das gleiche Verfahren, wie bei der Ablösung eines Stellplatzes. Die Gemeinde kann dann mit dem Bauherren im Ablösungsvertrag einen entsprechenden Ablösungsbetrag festlegen. Dieser festgesetzte Geldbetrag, darf dann jedoch nur für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung verwendet werden.

Des Weiteren besteht nach Art. 81 Abs. 3 BayBO die Möglichkeit eine Spielplatzsatzung zu erlassen, in der Punkte wie beispielsweise die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht festgesetzt werden können. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt kann jedoch auch ein Ablösungsvertrag mit dem Bauherren geschlossen werden, wenn keine Satzung hierfür existiert. Aus Sicht der Verwaltung wird es in Zukunft jedoch des Öfteren dazu kommen, dass aufgrund der Nachverdichtung Vorhaben mit mehr als drei Wohnungen entstehen werden. Deswegen wäre der Erlass einer Satzung sinnvoll, um in Zukunft einheitliche Regelungen diesbezüglich zu schaffen, genauso wie es bei der Regelung der Stellplatzablöse in der Stellplatzsatzung der Fall ist.

Den festgesetzten Geldbetrag im Ablösungsvertrag muss durch die Gemeinde zur Herstellung oder Unterhaltung der örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden. Also beispielsweise für die Unterhaltung der Spielplatzgeräte.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

zu 2 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (Umwidmung des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.Nr. 351, Gmkg. Hemhofen (Nr. 3 des gemeindlichen Bestandsverzeichnisses)

Sachverhalt:

Im gemeindlichen Bestandsverzeichnis für die öffentlichen Feld- und Waldwege, wurde bei Entstehung der Andreas-Sapper-Straße die Länge und Flurnummer des angrenzenden Feldweges nicht geändert.

Aufgrund dessen verkleinert sich die Länge nun auf ca. 545 m anstatt der derzeitigen Länge von 600 m. Zudem ist im jetzigen Bestandsverzeichnis nur die Fl. Nr. 351 hinterlegt. Hier muss die Fl. Nr. 361/1 noch zusätzlich mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Änderung der Länge des Weges und die Aufnahme der zusätzlichen Flurnummer 361/1 wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, Siebenbürgenstraße 6, Fl. Nr. 182/5, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und den Neubau eines Carports für die Siebenbürgenstraße 6, Fl. Nr. 182/5, Gemarkung Zeckern ein.

Den Bauherren liegt bereits eine Baugenehmigung für einen Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und die Errichtung eines Carports vor. Nun wurde entschieden, dass Vorhaben ohne ein Kellergeschoss zu errichten.

In diesem Kontext hat sich der Bauherr entschieden, Optimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Innenraum vorzunehmen. Ebenfalls wird das damalige außenliegende Treppenhaus nun nach innen verlegt. Dadurch wird der Anbau im Norden nun bündig an den Bestand angebaut.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Z1-Zeckern 1“. Der Bauherr benötigt eine Befreiung von den Baugrenzen, da der Anbau teilweise außerhalb dieser liegt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und kann im Zuge der Nachverdichtung erteilt werden. Zudem ist eine Befreiung der Wandhöhe erforderlich. Im Bebauungsplan sind 6,50 m festgesetzt und das Vorhaben weist an der höchsten Seite eine Wandhöhe von 8,88 m auf.

Grund- und Geschossflächenzahlen werden beide entsprechend eingehalten.

Die Fassade ist als Holzfassade geplant. Hingegen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Gebäude glatt zu verputzen sind. Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die Erteilung dieser Befreiung, da sie zum einen keinen Grundzug der Planung berührt und einer sich eine ökologische Bauweise in die Umgebung einfügt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erforderlichen Befreiungen zu diesem Vorhaben können erteilt werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, Wolfenäckerstraße 3, Fl. Nr. 471/27, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus für das Grundstück Wolfenäckerstraße 3, Fl. Nr. 471/27, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7 Wolfenäcker BA I“. Das Vorhaben wurde zunächst im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Nach eingehender Prüfung des Antrags, ist jedoch aufgefallen, dass eine Befreiung für die Dachform notwendig ist. Der Bauherr beabsichtigt, die Errichtung eines Flachdachs, anstatt eines Satteldachs.

Aufgrund dessen ist eine Befreiung von der Festsetzung der Dachform notwendig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Befreiung für die Festsetzung der Dachform kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

zu 5 Bauantrag für Umbauten und Nutzungsänderungen, Am Schwegelweiher 2 + 2a, Fl. Nr. 471/49, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Dieser Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits am 26.01.2021 in der Bauausschusssitzung als Tagesordnungspunkt behandelt. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen hierzu nicht erteilt, da die Antragsunterlagen nicht vollständig waren und die Stellplatzpflicht nicht erfüllt worden ist.

Der Antrag war deshalb bis Ende diesen Jahres im Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur Prüfung. Der Antragsteller beabsichtigte damals Umbaumaßnahmen in bestehenden Wohnungen, sowie die Errichtung von Außenbalkonen. Die Errichtung der Außenbalkone wurde durch Vorbescheid im Jahre 2012 bereits genehmigt. Dieser Anbauten konnte damals nicht zugestimmt werden, da aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich war, ob sich die Anbauten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden. Aufgrund der nachträglich eingereichten Unterlagen ist erkennbar, dass die Baugrenzen bei mehreren Balkonen nicht eingehalten werden. Da jedoch zum einen diese Anbauten im damaligen Vorbescheid genehmigt wurden und das Landratsamt diesbezüglich keine Bedenken geäußert hat, ist aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung hierzu vertretbar und kann erteilt werden, da es sich bei der Überschreitung um geringfügige Gebäudeteile handelt.

Ebenso wurde der damals nicht vorhandene Stellplatznachweis nachgereicht. Diesbezüglich gibt es ebenfalls keine Bedenken mehr. Die Stellplatzpflicht wird eingehalten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erforderliche Befreiung zu diesem Vorhaben kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

zu 6 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, Birkenstraße 15, Fl. Nr. 494/111, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus für das Grundstück Birkenstraße 15, Fl. Nr. 494/111, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe und Südost“. Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, außer, dass der Anbau teilweise außerhalb der Baugrenzen errichtet wird.

Die Befreiung kann jedoch aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt und somit städtebaulich vertretbar ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 6 Nein 0 Abstimmung ohne GR Bischoff

GR Kerschbaum merkte an, dass die Dachrinnen am Jugendtreff verstopft ist und deswegen das Niederschlagswasser entlang der Fassade runterläuft. 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass er sich um die Problematik kümmern werde.

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

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter
