

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 im kleinen Sitzungssaal

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Veith, Johannes
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Karl, Johannes

Vertretung für Frau Hildegard Johrendt

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard

Gesundheitliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Baugenehmigung der N.N. zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes und zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/110 und 485/468, Meilwaldstraße 2**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 407, Rathsberger Steige 2**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/796, Damaschkestraße 80 b**
5. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/338, Damaschkestraße 80 c**
6. **Bebauungsvorschlag der N.N. zur Bebauung von Grundstücken im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A "Südhang II"**
7. **Antrag von N.N. auf Nutzungsänderung und bauliche Änderungen am Bestandsgebäude, Fl.-Nrn. 48/2, 48/8 und 52/4, Am Bauhof 4 b**
8. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 48/2, 48/8, 49 und 52/4, Frankenstraße 75**
9. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung der N.N. zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. 5/21 „Bruckwiesen“ und entspricht dessen Festsetzungen. Lediglich von bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Hinblick auf die Brandwände (Art. 28 Abs. 2 Nr. 2 BayBO) benötigt. Hierfür ist jedoch die Baugenehmigungsbehörde, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, zuständig. Wegen dieser Abweichung und dem Umstand, dass es sich beim vorliegenden Gebäude um einen Sonderbau gem. Art. 2

Abs. 4 BayBO handelt, ist eine Behandlung im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht möglich. Auch nach den geplanten Erweiterungsmaßnahmen werden die Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8, durch die N.N. wird, so wie beantragt, erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes und zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/110 und 485/468, Meilwaldstraße 2

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ und entspricht nicht dessen Festsetzungen. Allerdings hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.05.2010 grundsätzliche Rahmenbedingungen für eine Bebaubarkeit (Nachverdichtung) der südlich der Meilwaldstraße liegenden Grundstücke festgelegt. Diese Vorgaben werden beim vorliegenden Bauantrag eingehalten, das gemeindliche Einvernehmen kann daher – gleichzeitig mit den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“ – erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen von N.N. zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes und zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/110 und 485/468, Meilwaldstraße 2, wird – wie beantragt – erteilt.

Gleichzeitig werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ gewährt:

- Nr. 7 „Einfriedungen“
- Nr. 11 „Maß der baulichen Nutzung“
- Nr. 12 „Zwingende Festsetzung von Vollgeschossen“
- Nr. 13 „Dachformen und Traufhöhen“
- Wegfall der Baulinien
- Nichteinhalten der Baugrenzen, auch für Garagen und Nebengebäude

Folgende Vorgaben sind gemäß des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom

18.05.2010 ebenfalls einzuhalten:

- Einhaltung einer Bauverbotszone im Abstand von ca. 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken mit mindestens 3 m Breite und nur von der Meilwaldstraße aus
- Anwenden der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth für alle neu zu errichtenden Gebäude
- Bauweise entweder E+D mit einer Dachneigung bis max. 52° oder E+I+D mit einer Dachneigung von max. 30°
- Das Maß der baulichen Nutzung darf bei der Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2 betragen

Für das Vorhaben sind daher insgesamt 4 Stellplätze zu errichten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 407, Rathsberger Steige 2

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Areals, das vom Bau- und Umweltausschuss bereits mehrfach sitzungsmäßig behandelt wurde und für dessen Bebauung entsprechende Vorgaben festliegen.

Die Pläne der vorliegenden Doppelhaushälfte entsprechen weitestgehend der bereits mit Beschluss vom 15.09.2009 genehmigten Hälfte; die oben angesprochenen Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses vom 03.02.2004 werden also eingehalten; das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 407, Rathsberger Steige 2, wird – so wie beantragt – erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/796, Damaschkestraße 80 b**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“. Es entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. In seiner Sitzung am 11.10.2005 hat sich der Bauausschuss aber bereits zu einer Bebauung des gesamten Areals beschlussmäßig geäußert.

Etwas abweichend vom o.g. Beschluss des Bau- und Umweltausschusses hat dieser in seiner Sitzung am 24.07.2007 auch das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses erteilt. Das Bauvorhaben wurde damals vom Antragsteller allerdings nicht realisiert.

Der nun vorliegende Antrag stellt eine Reduzierung – mit ansonsten ähnlichen Gegebenheiten – des Antrages aus dem Jahre 2007 dar und entspricht somit im Großen und Ganzen den Vorstellungen des Bau- und Umweltausschusses aus dem Jahre 2005; das gemeindliche Einvernehmen, verbunden mit den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“ kann erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/796, Damaschkestraße 80 b, wird – wie beantragt – erteilt und den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ wird zugestimmt. Abweichend von diesen Festsetzungen ist jedoch die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth anzuwenden; die Zufahrt zum Baugrundstück ist rechtlich zu sichern.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/338, Damaschkestraße 80 c**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“. Es entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. In seiner Sitzung am 11.10.2005 hat sich der Bauausschuss aber bereits zu einer Bebauung des gesamten Areals beschlussmäßig geäußert.

Etwas abweichend vom o.g. Beschluss des Bau- und Umweltausschusses hat dieser in seiner Sitzung am 24.07.2007 auch das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Drei-

familienwohnhauses erteilt. Das Bauvorhaben wurde damals vom Antragsteller allerdings nicht realisiert.

Der nun vorliegende Antrag stellt eine Reduzierung – mit ansonsten ähnlichen Gegebenheiten – des Antrages aus dem Jahre 2007 dar und entspricht somit im Großen und Ganzen den Vorstellungen des Bau- und Umweltausschusses aus dem Jahre 2005; das gemeindliche Einvernehmen, verbunden mit den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“ kann erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/338, Damaschkestraße 80 c, wird – wie beantragt – erteilt und den entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ wird zugestimmt. Abweichend von diesen Festsetzungen ist jedoch die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth anzuwenden; die Zufahrt zum Baugrundstück ist rechtlich zu sichern.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Bebauungsvorschlag der N.N. zur Bebauung von Grundstücken im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A "Südhang II"

Der Antrag wurde auf Wunsch des Antragstellers von der Tagesordnung abgesetzt.

Lfd. Nr. 7 - Antrag von N.N. auf Nutzungsänderung und bauliche Änderungen am Bestandsgebäude, Fl.-Nrn. 48/2, 48/8 und 52/4, Am Bauhof 4 b

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth ist es als „Mischgebiet Dorf“ ausgewiesen. Das Gebäude war Bestandteil der ehemaligen Firma Optima.

Errichtet werden soll eine Kinderkrippe mit 24 Krippenplätzen, die von einer Privatperson betrieben werden soll. Die Maßnahme wird durch das Jugendamt des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt überwacht und die Planung ist mit der Behörde abgestimmt; das geforderte Raumprogramm für Kinderkrippen wird eingehalten.

Bauordnungs- und bauplanungsrechtlich sprechen keine Gründe gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Jedoch sollte auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen

geachtet werden. Mangels umfassender Regelung muss sowohl die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth (Personal) als auch die staatliche GaStellV herangezogen werden. Demnach wären 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens aber 2 Stellplätze und zusätzlich 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigte zu errichten. Bei 24 Krippenplätzen und 4 – 5 Beschäftigten wären also insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen und dem Objekt konkret zuzuordnen.

Während des dann laufenden Betriebes der Kinderkrippe ist mit zusätzlichen – allerdings kurzfristig auftretenden – Verkehrsbelastungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, mit denen die Kinder in die Krippe gebracht bzw. von dort abgeholt werden, zu rechnen. Gemeinde und Betreiber sollen eindringlich darauf hin wirken, dass dieser An- und Abfahrtsverkehr möglichst ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs in der Straße „Am Bauhof“ durchgeführt wird. Dies könnte z.B. ermöglicht werden, in dem die in der näheren Umgebung zahlreich vorhandenen Parkplätze des Einkaufszentrums oder der Sparkasse mit genutzt werden. Die Gemeinde sollte sich in dieser Richtung um Vermittlung bemühen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Nutzungsänderung und baulichen Änderungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Kinderkrippe in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 48/2, 48/8 und 52/4, Am Bauhof 4 b, wird erteilt. Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung und der staatlichen GaStellV sind 6 Stellplätze zu errichten und dem Objekt eindeutig zuzuweisen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 8 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 48/2, 48/8, 49 und 52/4, Frankenstraße 75
--

Sachverhalt:

Am „Turm“ auf dem ehemaligen Optima-Gelände sollen Werbeanlagen errichtet werden, die nicht mehr nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei errichtet werden können. Hierzu ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 48/2, 48/8, 49 und 52/4, Frankenstraße 75, wird – wie von der Antragstellerin vorgeschlagen – erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 9 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Es werden keine Kenntnisnahmen und Anfragen vorgebracht.

Ende: 19:30 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer