

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses **(öffentlich)**

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 19:25 Uhr
Sitzungstag: 20. Juli 2020
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt

Anwesend:

1. Bürgermeisterin

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas
Horn, Erwin
Kiehr, Christian
Kraupner, Wilhelm
Neuner, Nikolaus
Sponsel, Heinrich
Stenglein, Andre
Wiegärtner, Richard

Schriftführer:

Ebert, Alexander

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Obenauf, Johannes entschuldigt

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie gibt die Entschuldigung von StR Johannes Obenauf bekannt.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift
1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 29.06.2020

Die Niederschrift der Sitzung vom 29.06.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Information der Bürgermeisterin

1. Information über die Beschlüsse in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt am 29.06.2020

1.1 Sanierung der Deponie Breitenbach II – Vergabe der Sanierungsarbeiten

Die Arbeiten für die Sanierung der Altdeponie wurden am 15.05.2020 öffentlich nach VOB/A ausgeschrieben. Der ausgeschriebene Leistungsumfang umfasst die Sanierung der Altdeponie Breitenbach durch Spundwände sowie den dafür erforderlichen Erdbau. Insgesamt haben 10 Baufirmen ein entsprechendes Angebot abgegeben.

Das annehmbarste Angebot unter Berücksichtigung aller Wertungskriterien nach § 16 VOB/A hat die Firma Mayerhofer, Simon-Breu-Str. 8, Simbach am Inn, mit ihrem Hauptangebot über 270.802,72 € (brutto) vorgelegt.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und dem Beschluss des Stadtrates über die Anerkennung der Kosten als überplanmäßige Ausgaben im laufenden Haushaltsjahr, die Bauleistung zur Sanierung der Altdeponie Breitenbach entsprechend dem abgegebenen Angebot vom 26.05.2020 in Höhe von 270.802,72 € (brutto) an die Firma Mayerhofer, Simon-Breu-Str. 8 aus Simbach am Inn zu vergeben.

2. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.07.2020

1. Ortsbesichtigungen

1.1. Ortsbesichtigung zu TOP Ö 5.1

Bauantrag, Errichtung einer physiotherapeutischen Praxis mit 4 WE, Fl. Nr. 978/16 und TF 978/17, Gem. Ebermannstadt

1.2. Ortsbesichtigung zu TOP Ö 5.5 / 5.6

Bauantrag, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Haus 1, Fl. Nr. 657/2, 659/5-7, Gem. Ebermannstadt

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

2. Vergabe

- 2.1. Auftragsenerweiterung Kanalkataster / Kanaldatenbank für das Stadtgebiet Ebermannstadt - Vergabe der Ingenieurleistung
- 2.2. Sanierung des Löschwasserbehälters Neuses-Poxstall - Vergabe der Bauleistungen

3. Grundstücksangelegenheiten

3. Bausachstandsbericht

Brückenbauwerke Breitenbach

Die Abnahme der Brückenbauwerke steht aus. Die Erstellung der Bauwerksprüfungen und Brückenbücher wurden veranlasst.

Anmerkung eines Stadtrates:

Der Belag der Brücke vor dem ehemaligen Fruchthehaus Kohlmann ist mangelhaft ausgeführt. Bitte bei der Abnahme der Brücken beachten.

Friedhöfe Ebermannstadt, Niedermirsberg und Wohlmuthshüll

Die ausführende Fa. Weismüller wurde mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt. Das Material wurde bemustert und bestellt. Mit den Arbeiten kann Mitte September begonnen werden. Des Weiteren wird für den Friedhof Ebermannstadt ein Bodengutachten erarbeitet. Hierfür sind 5 Messstellen auf dem Friedhof eingerichtet. Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, wird die Messung über mehrere Monate bis Anfang September durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens dienen zudem zur Bestimmung der Ruhefristen, welche auch für die Ausgestaltung der neuen Friedhofsatzung von Bedeutung sind. Vor Beginn der Arbeiten wird im Mitteilungsblatt über die Baumaßnahmen und die hiermit verbundenen Einschränkungen informiert.

Pioniersteg

Für die Erneuerung des Pioniersteges wurde der Planungsauftrag zwischenzeitlich an das Büro Weyrauther aus Bamberg erteilt. Als Vorleistung wurde bereits vorher die Entwurfsvermessung durchgeführt und die Baugrunduntersuchung veranlasst. Die Entwurfsplanung des Bauwerks hat ebenfalls bereits begonnen.

Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen, welche Bestandteil des Baugrundgutachtens sind und sich auf die mögliche Gründung (Flachgründung, Tiefgründung) auswirken, stehen allerdings noch aus. Diese werden im Juli 2020 erwartet. Nach Vorlage des Baugrundgutachtens mit Gründungsempfehlung wird die Tragwerksplanung (Entwurfsstatik) erarbeitet und die Entwurfsplanung fortgeführt. Anschließend ist mit dieser Entwurfsplanung und vor Bauausführung ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen (analog Breitenbachbrücken!). Vorbesprechungen mit dem WWA Kronach haben bereits stattgefunden.

Da i. d. R. aus wasserwirtschaftlicher und fischereirechtlicher Sicht von Oktober bis April (hochwassergefährdete Zeit, Schonzeit Bachforelle und Äsche) nicht gebaut werden darf, wird als realistische Zeitschiene die Ausschreibung und Vergabe in 2020 angestrebt. Die anschließend beauftragte Baufirma kann Anfang 2021 alle Bauvorbereitungen treffen (Erstellung der Ausführungsplanung und Übergabe einer prüffähigen Ausführungsstatik an die Stadt Ebermannstadt zur weiteren Veranlassung, ggfls. Ausbildung als Überbau als Fertigteil im Werk). Bis Februar 2021 können ferner die erforderlichen Rodungsarbeiten erfolgen und ab April/Mai 2021 die Bauarbeiten vor

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Ort beginnen. Der Abschluss der Maßnahme kann nach derzeitigem Sachstand bis Juli 2021 erwartet werden.

Thema Behelfsbrücke: Im Jahr 2010 wurde seitens des Büros Weyrauther eine - hinsichtlich der Spannweite - vergleichbare Behelfsbrücke im Zuge einer Brückensanierung entworfen und gerechnet. Die Kosten lagen einschl. Mittelpfeiler bei netto ca. 60.000-70.000,00 €. In Ebermannstadt, wo kein Mittelpfeiler möglich erscheint (Abflusshindernis in der Wiesent) lägen die heutigen Nettokosten je nach Vorhaltdauer einer Systembehelfsbrücke für Fußgänger bei ca. 90.000,00 € zzgl. Maßnahmen an den Anrampungen.

Anmerkung der Stadträte:

Bei der Planung der Brücke sollte geprüft werden, ob eine barrierefreie Ausführung möglich ist.

Des Weiteren merkt ein Stadtrat an, dass auch eine Pfahlgründung als mögliche Ausführung geprüft werden soll.

Sanierung Löschwasserbehälter Neuses

Die Ausschreibung ist erfolgt. Über die Vergabe der Bauleistung wird in der heutigen Sitzung beschlossen.

Sanierung Löschwasserteich Moggast

Mit den Anschlüssen der Folien wurde die Firma Görtler beauftragt. Arbeiten an den Fugen (Abdichtung) kann ggf. die mit der Sanierung des Löschwasserbehälters Neuses beauftragte Firma ausführen.

Buckenreuth Straßenbau

- Der Bereich zum Steinig ist fertig asphaltiert und bis auf Angleichungen in den Randbereichen abgeschlossen.
- In den Bereichen Hohlbergweg und Wannbacher Weg ist die Tragschicht asphaltiert, es fehlt noch die Deckschicht und Angleichungen in den Randbereichen.
- Im Bereich Buckenreuther Hauptstraße in Richtung Moggast ist die Tragschicht asphaltiert. Derzeit werden die Randbereiche und Gehwege gepflastert.
- Im Bereich Buckenreuther Hauptstraße in Richtung Wohlmuthshüll wird die Drainage und die Straßenentwässerungsleitungen verlegt. Anschließend werden die Randeinfassungen gesetzt (Beginn im Laufe der nächsten Woche).
- Die Gesamtmaßnahme sollte voraussichtlich bis Anfang September bis auf Restarbeiten (Angleichungen usw.) abgeschlossen sein.

Abwasseranlage Burggailenreuth

- Das Büro Weyrauther war letzte Woche mit Herrn Schreiber von der Fa. GGS vor Ort und hat die örtlichen Verhältnisse in Augenschein genommen.
- Die Baueinweisung wird voraussichtlich nächste oder übernächste Woche erfolgen. Der Termin wird noch vereinbart (ggf. mit Ortssprecher/Stadtrat).
- Die Druckleitungsverlegung kann voraussichtlich noch Ende August beginnen.

Umbau des Mehrzweckgebäudes am Hasenbergzentrum

Die Verbindungsschleuse zwischen den Containermodulen und dem Bestandsgebäude ist hergestellt. Die Fliesenarbeiten einschließlich der WC-Trennwände sind abgeschlossen und abgenommen. Mit dem Bau der Fluchttreppe wurde begonnen. Die Umbaumaßnahmen liegen im Zeitplan. Der mit den Beteiligten abgestimmte Zeitplan sieht vor, dass ab dem 23.07.2020 mit dem Umzug begonnen werden kann. Die Maßnahmen sind mit der Kindergartenleitung abgestimmt.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Sanierung der Deponie Breitenbach II

Die Bauleistungen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.06.2020 vergeben. Der Auftrag wurde erteilt. Der Bescheid für die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor. Die Ausführung ist für August und September vorgesehen, damit die Maßnahme noch in diesem Jahr gemäß dem Zuschussvertrag abgerechnet werden kann.

4. Bauleitplanung

4.1. Abwägung eingegangener Stellungnahmen und Billigung des Planentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans "Hasenberg" sowie Beschluss der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 23.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 statt.

Bürgerbeteiligung

Parallel zur Beteiligung der Behörden wurde der Öffentlichkeit im o. g. Zeitraum die Möglichkeit der Planeinsicht gegeben.

Es wurde eine Stellungnahme von einem Eigentümer eines benachbarten Grundstückes abgegeben. Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind dem beigefügten Dokument (Anlage 1) zu entnehmen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten Belange der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zusammengefasst und entsprechende Abwägungsvorschläge durch das Planungsbüro erarbeitet. In der Anlage 2 zu diesem Beschluss erhalten Sie eine Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechend abgegebene Abwägung sowie jeweils einen Beschluss.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Bevor die Stadträte die Abwägungsbeschlüsse fassen, wurde die entsprechende Stellungnahme durch das Planungsbüro TB-Markert bzw. Herrn Ebert erläutert. Vor jedem Abwägungsbeschluss hatten die Stadträte die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen. Diese wurden durch das Planungsbüro oder die Verwaltung beantwortet.

Beschluss:

1. Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, nach Prüfung und Beratung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die eingegangenen Stellungnahmen, entsprechend der Anlage 1 und 2 des Planungsbüros TB | MARKERT (mit den heute beschlossenen Änderungen) vom 26.06.2020, ergänzt am 06.07.2020.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den vorgestellten Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ mit Stand 26.06.2020, ergänzt am 09.07.2020 unter Maßgabe der heute beschlossenen Änderungen. Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung „Hasenberg“ erhält die Fassung 20.07.2020.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt ergänzend, dass Beleuchtungsbeschränkungen im Hinblick auf das benachbarte FFH-Gebiet und allgemein im Hinblick auf eine insektenfreundliche Ausführung zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die abgestimmten Vorgaben bzw. Hinweise sind in die Planung aufzunehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT mit der Durchführung der vorgenannten Verfahrensschritte.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

5. Baupläne und Bauvorhaben

5.1. Bauantrag, Errichtung einer physiotherapeutischen Praxis mit 4 WE, Fl. Nr. 978/16 und TF 978/17, Gem. Ebermannstadt

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pretzfelder Straße“.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 978/16 und einer Teilfläche von Fl. Nr.978/17 eine physiotherapeutische Praxis mit vier Wohneinheiten zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- Maß der baulichen Nutzung, statt II+D, sind 3 Vollgeschosse geplant
- Baugrenze, geringfügige Überschreitung im Osten um 1,80 m
- Dachneigung 38° bis 50° mit Sattel- oder Walmdach, geplant ist Flachdach
- Grünflächen, geringfügiges Durchbrechen der Grünflächen im Norden und Osten für Stellplätze, da für das Grundstück keine Zufahrt im B-Plan vorgesehen ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Für die benötigten Stellplätze wurde das Nachbargrundstück Fl. Nr. 981/2 und 981/1 neu berechnet und die restlichen erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Das bestehende Lager wird abgebrochen. Die Stellplätze werden dinglich gesichert. Der geforderte Kinderspielplatz ist eingezeichnet und der Außengestaltungsplan liegt uns vor. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Entfernung des Grünzuges sollte nur dort erfolgen, wo eine Zufahrt zu den jeweiligen Stellplätzen/Zugang Haus notwendig ist. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Bereich des Grünzuges eine durchgängige Begrünung herzustellen.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Ein Stadtrat weist darauf hin, dass mit einer Befreiung von der Dachform ein Präzedenzfall für künftige Bauvorhaben im Baugebiet geschaffen wird. Der Bebauungsplan müsste deshalb zukünftig angepasst werden.

Ein weiterer Stadtrat gibt zu bedenken, dass sich ein Pultdach besser in die vorhandene Situation bzw. Dachlandschaft einfügen würde. Ein gewerblich genutztes Gebäude auf einem Nachbargrundstück wurde bereits mit einem flach geneigten Pultdach errichtet.

Ein Stadtrat stellt folgenden Antrag:

Es wird empfohlen, das Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Über den erweiterten Antrag wurde Beschluss gefasst.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung einer physiotherapeutischen Praxis mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 978/16 und auf der Teilfläche von Fl. Nr. 978/17, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 BauBG Befreiungen hinsichtlich Baugrenze, Dachform und Dachneigung erteilt. Die Entfernung des Grünzuges darf nur dort erfolgen, wo eine Zufahrt zu den jeweiligen Stellplätzen/Zugang Haus notwendig ist. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Bereich des Grünzuges eine durchgängige Begrünung herzustellen.

Es wird empfohlen das Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

5.2. Isolierte Befreiung, Aufstellen eines mobilen Imbisswagen, Fl. Nr. 18, Gem. Breitenbach

Planbereich nach § 34 BauGB – Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 18, Gem. Breitenbach, einen Imbisswagen an einem Tag in der Woche aufzustellen. Der Wagen ist als begehbares Gebäude zu definieren. Aufgrund der Größe und einem Volumen von weniger als 75 m³ handelt es sich hierbei um ein nach Art. 57 BauGB verfahrensfreies Bauvorhaben. Eine Baugenehmigung wird somit nicht notwendig. Da sich die Aufstellfläche nicht innerhalb eines Bebauungsplanes befindet, sind keine Befreiungen oder Abweichungen zu erteilen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtkern Ebermannstadt“

Anzuwenden ist hier die Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt. Vorhaben innerhalb dieses Gebiets bedürfen der Genehmigung.

Das Vorhaben steht folgenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung entgegen:

- § 6 Abs. 5 Baukörper, Baustoffe, Garagen und Nebengebäude sind neben massiv auch in Holzbauweise zulässig. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude muss gewahrt werden.
- § 7 Abs. 2 Dachform; als Dachform sind Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung ab 45 °zulässig.
- § 7 Abs. 3 Dachdeckung; zur Dacheindeckung dürfen nur naturrote, nicht engobierte Tonziegel verwendet werden.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

- § 9 Abs. 5 Fassadenverkleidung diese dürfen nicht aus keramischem Material, Waschbeton, Kunststoff, Klinker, Metall oder aus poliertem Naturstein besehen.
- § 16 Werbeanlagen; diese sind in ihrer Gestaltung dem historischen Stadtbild anzupassen.

Empfehlung der Verwaltung:

Mit Bescheid vom 14.03.2012 wurde dem Grundstücksbesitzer vom gegenüberliegenden Flurstück Fl. Nr. 142, Gem. Breitenbach eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt, einen mobilen Verkaufswagen an einem Tag in der Woche aufzustellen. Die Aufstellfläche befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplanes. Über viele Jahre nutzte ein Unternehmer diese Fläche. Da sich die beantragte Aufstellung des mobilen Imbisswagens ebenso auf einen Tag in der Woche beschränkt, sollte eine Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung ausgesprochen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem beantragten Zeitanteil um eine Obergrenze handelt. Auf eine mögliche weitere Ausweitung des Zeitraumes sollte auch in Zukunft verzichtet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der isolierten Abweichung von örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung eines Imbisswagens auf dem Grundstück Fl. Nr. 18, Gem. Breitenbach zu. Die Abweichung von der Sanierungssatzung wird nach § 144, Abs. 1 BauGB i.V.m. § 145 Abs. 4 BauGB für an einem Tag in der Woche erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.3. Isolierte Befreiung, Bau eines Doppelcarports, Fl. Nr. 286/2, Gem. Ebermannstadt

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Bebauungsplanes „Debert-Stadtpark“

Es ist geplant, auf der südwestlichen Seite des Grundstücks Fl. Nr. 386/2, Gem. Ebermannstadt ein Doppelcarport mit den Maßen 603 x 505 cm mit Flachdach zu errichten.

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Debert-Stadtpark“.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- festgelegter Garagenstandort, Überschreitung der Baugrenze für Garagen
- Dachform und Dachneigung 35° bis 50°, geplant ist ein Flachdach
- Firstrichtung, Errichtung eines Flachdaches
- Anpassungspflicht der Gestaltung, Carport mit Flachdach in Holz

Empfehlung der Verwaltung:

Der B-Plan sieht lediglich eine Doppelgarage vor. Da es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurden 13 Stellplätze errichtet. Der Bauherr plant nun für seine zwei Stellplätze ein Doppelcarport.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/2, Gem. Ebermannstadt zu und erteilt nach § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

plans hinsichtlich des festgesetzten Garagenstandorts, der Dachneigung, der Dachform, Anpassungspflicht und der Firstrichtung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.4. Bauantrag, Bau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 602, 602.9, Gem. Breitenbach

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Friedhof Nord“.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 602 und 602/9, Gem. Breitenbach ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen:

- Garagenstandort, Garage wird auf der Nordseite des Hauses angebaut
- Baugrenze, geringe Überschreitung der Baugrenze
- Kniestock bis 40 cm zulässig, das Obergeschoss wird mit einem Kniestock von 180 cm geplant
- Abgrabungen bis 60 cm zulässig, Abgrabungshöhe bei der Garage mehr als 60 cm geplant

Empfehlung der Verwaltung:

Teilweise sind im Baugebiet geringfügige Abweichungen von der zulässigen Kniestockhöhe vorzufinden. Im vorliegenden Fall sind auf dem Baugrundstück ein Erdgeschoss und talseitig ein Obergeschoss zulässig. Geplant sind ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von 1,80 m. Zulässig ist ein Obergeschoss und zusätzlich ein Kniestock mit 40 cm. Somit bleibt das geplante Gebäude in der Höhe noch unterhalb des im Bebauungsplan zulässigen Maßes. Ein zusätzliches Vollgeschoss wird nicht geschaffen. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Deshalb sind im vorliegenden Einzelfall die o. g. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 602 und 602/9, Gem. Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen hinsichtlich des Garagenstandortes, der Baugrenze, der Kniestockhöhe und der Abgrabungshöhe erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.5. Bauantrag, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Haus 1, Fl. Nr. 657/2, 659/5-7, Gem. Ebermannstadt

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Debert – Stadtpark“.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 657/2, 659/5-7, Gem. Ebermannstadt zwei freistehende Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten. Der vorliegende Bauantrag behandelt die Errichtung des Hauses 1.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Haus 1 befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 657/2. Haus 2 ist auf der oberen Ebene des terrassierten Geländes im Osten positioniert.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- Kniestock 30 cm, geplant 50 cm
- Material, Fenster und Türen Holz, geplant Kunststoff, da es ein Fertighaus ist
- Dachform, Garagen wie Hauptgebäude 35° bis 50°, geplant ist ein Flachdach
- Fensteranordnung stehend, geplant liegende Form
- Baugrenze, geringfügige Überschreitung durch den Bau von 2 Häusern

Empfehlung der Verwaltung:

Die aufgeführten Befreiungen wurden bereits in diesem Bebauungsplan erteilt. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 657/2 und 659/5-7, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 Befreiungen hinsichtlich des Kniestocks, Material Fenster und Türen, Dachform der Garage, Fensteranordnung und Baugrenze erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.6. Bauantrag, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Haus 2, Fl. Nr. 657/2, 659/5-7, Gem. Ebermannstadt

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Debert – Stadtpark“.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 657/2, 659/5-7, Gem. Ebermannstadt zwei freistehende Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten. Der vorliegende Bauantrag behandelt die Errichtung des Hauses 2.

Haus 1 befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 657/2. Haus 2 ist auf der oberen Ebene des terrassierten Geländes im Osten positioniert.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- Kniestock 30 cm, geplant 50 cm
- Material Fenster und Türen Holz, geplant Kunststoff, da es ein Fertighaus ist
- Dachform, Garagen wie Hauptgebäude 35° bis 50°, geplant ist ein Flachdach
- Fensteranordnung stehend, geplant liegende Form
- Baugrenze, geringfügige Überschreitung durch den Bau von 2 Häusern

Empfehlung der Verwaltung:

Die aufgeführten Befreiungen wurden bereits in diesem Bebauungsplan erteilt. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 657/2 und

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

659/5-7, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 Befreiungen hinsichtlich des Kniestocks, Material Fenster und Türen, Dachform der Garage, Fensteranordnung und Baugrenze erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.7. Isolierte Befreiung, Dachgeschossausbau auf Grenzgarage, Fl. Nr. 1532/1, Gem. Gasseldorf

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Bebauungsplans „Baumgarten“.

Geplant ist die Aufstockung einer bestehenden Garage mit einem Dachgeschoss. Das geplante Dachgeschoss soll mit einem Kniestock von 50 cm Höhe und einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 48° errichtet werden. Auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1559/1) besteht bereits eine Grenzgarage mit Satteldach. Das geplante Vorhaben passt sich mit der Dachform an diese Garage an.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- Baugrenze, Bestand, Garage bereits gebaut
- Kniestockhöhe 50 cm, geplant ist 80 cm, Anpassung an Nachbargarage

Empfehlung der Verwaltung:

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung vom 20.04.2020 beschieden und es wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die geforderte Trennwand ist nicht mehr notwendig, da die Nachbarn der benötigten Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugestimmt haben. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag über den Dachgeschossausbau auf Grenzgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1532/1, Gem. Gasseldorf. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB die fehlenden Befreiungen hinsichtlich Baugrenze und Kniestock erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.8. Isolierte Befreiung, Bau einer Einzelgarage, Fl. Nr. 1092/55, Gem. Ebermannstadt

Planbereich nach § 30 BauGB – Bauen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pretzfelder Straße - Judenäcker“.

Es ist geplant, an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 1092/55, Gem. Ebermannstadt eine Garage mit Pultdach zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

- Baufenster für Garagen, max. 3 m zulässig, geplante Garage mit 3,5 m Breite
- Garagen und Carports, das Dach ist als zum Hauptgebäude ansteigendes Pultdach oder als begrüntes Flachdach auszubilden, das Pultdach der Garage steigt nicht zum Hauptgebäude hin, vielmehr ist der Pultdachfirst der Garage straßenseitig ausgerichtet

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Begründung des Bauherrn:

Die lichte Durchfahrtshöhe der Garage muss aufgrund der Größe des Fahrzeugs mindestens 2,30 m betragen. Die Ausführung der Garage ist mit einem Pulldach gewünscht. Ein ansteigendes Pulldach in Richtung des Hauptgebäudes ist aufgrund der notwendigen Durchfahrtshöhe deshalb weniger geeignet. Somit soll an der Firstseite der Garage die Zufahrt erfolgen. Hierdurch kann die nötige Durchfahrtshöhe als auch genügend Raum für die Installation eines Garagentores geschaffen werden. Die zulässige mittlere Wandhöhe für Grenzbebauungen wird mit den geplanten 2,60 m eingehalten.

Empfehlung der Verwaltung:

Straßenseits vor dem Grundstück befinden sich 4 Stellplätze. Somit ist die Zufahrt zur Garage nicht frei wählbar. Die Garage muss deshalb, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Im Baugebiet sind bereits Pulldachgaragen errichtet worden, welche nicht zum Hauptgebäude hin ansteigen. Des Weiteren wurden im Gebiet geringfügige Überschreitungen der Baufenster für Garagen zugelassen. Die Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar. Nachbarrechtliche Belange werden nicht berührt.

Entsprechend dem Antrag des Bauherrn wird Folgendes zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der isolierten Befreiung für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1092/55, Gem. Ebermannstadt zu und erteilt gem. § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze für Garagen und dem zum Hauptgebäude ansteigenden Pulldach der Garage.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.9. Pflasterung und Bepflanzung öffentlicher Flächen im Umfeld des Anwesens Niedermirsberger Str. 28 - Fl.st. 18 Gemarkung Niedermirsberg

Auf dem Fl.st. 18, Gemarkung Niedermirsberg wurde ein neues Einfamilienhaus errichtet. Nun ist geplant, die Außenanlagen und die Stellplätze sowie Zufahrten zu gestalten. Direkt vor dem Wohnhaus soll ein mit Pflanzen gestalteter Bereich entstehen. Auf der süd-östlichen Grundstücksseite soll eine gepflasterte Auffahrt und ein Stellplatz entstehen.

Das städtische Wegeflurstück erstreckt sich bis an die Außenfassade des Neubaus. Auch Teilbereiche der Zufahrt befinden sich innerhalb dieses Flurstücks.

Die Pflasterfläche soll bis an eine bestehende Pflasterung des städtischen Flurstücks herangeführt werden. Die Bepflanzung an der Giebelseite des Gebäudes bis an den befestigten Straßenrand der Niedermirsberger Straße.

Um eine ortsbildverträgliche, ansprechende Gestaltung der Außenbereiche zu erhalten, stellte der Eigentümer des Anwesens Niedermirsberger Straße 28 einen Antrag bei der Stadt, um Teilflächen des städtischen Flurstücks für die o. g. Maßnahmen (siehe beigelegtem Gestaltungsplan) in Anspruch zu nehmen.

Entlang der Ortsstraße befinden sich vielfach gestaltete Gartenbereiche innerhalb dieses Verkehrsflurstücks. Die geplante Maßnahme lehnt sich somit an die örtlichen Verhältnisse an.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
20.07.2020

Empfehlung der Verwaltung:

Im Ortsbild Niedermirsbergs finden sich viele Beispiele, die eine private Nutzung des städtischen Wegeflurstücks durch Zufahrten, Vorgärten, Einfriedungen o. Ä. zeigen. Die geplanten Maßnahmen sind sinnvoll, um unbefestigte bzw. nicht gestaltete Bereiche zwischen Fahrbahn und den privaten Anwesen zu schließen. Um dem Ortsbild gerecht zu werden und gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden, müssen die Maßnahmen vor der Ausführung mit der Stadt abgestimmt werden. Auch hinsichtlich der Material- und Pflanzenwahl sind hier Abstimmungen zu führen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Gestaltung der im Lageplan dargestellten städtischen Teilflächen des Flurstücks 18 der Gemarkung Niedermirsberg unter folgender Voraussetzung zu: Die geplanten Maßnahmen einschließlich des zu verwendenden Material (z. B. Pflaster) und die Art der Bepflanzung müssen sich an den bereits vorhandenen Materialien im öffentlichen Straßenraum orientieren und sind vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

6. Anfragen

Keine Anfragen.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Alexander Ebert
Schriftführer