



Gemeinde Aurachtal

# Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
der Gemeinde Aurachtal  
am Montag, 19. Juni 2023  
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2023/023

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Vertretung für Schumann, Klaus

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Kreß, Anja

Vertretung für Stein-Echtner, Doris

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Wagner, Siegfried

### Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

### Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Stein-Echtner, Doris

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.05.2023
3. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
- 3.1. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12/3 der Gemarkung Neundorf, Eichelberg 8
- 3.2. Antrag auf Baugenehmigung;  
Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 35
- 3.3. Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/29 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 10
- 3.4. Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines 2geschossigen Anbaus mit Dachterrasse an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 29
4. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Gemeinderatsmitglieder nicht erhoben.

Vor Behandlung der Tagesordnungspunkte beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag (Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines 2geschossigen Anbaus mit Dachterrasse an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 29) nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzung der Tagesordnung hat, wird der Antrag auf Baugenehmigung unter TOP 3.4 in die Tagesordnung aufgenommen.

<b>TOP 1.</b> Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
--

## **Beschluss:**

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 08.05.2023 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

---

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM Kreß und 3. BGMin Scherzer enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

**TOP 2.** Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.05.2023**Sachvortrag:**

Es wird folgender, in der letzten nicht öffentlichen Sitzung gefasste, Beschluss bekanntgegeben:

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Rohbauarbeiten für den Carportbau am Dorfplatz in Münchaurach (Fürther Straße 1 und 3), an die Firma Zollhöfer GmbH Rathgeberstraße 24 a, 91074 Herzogenaurach für eine Bruttoangebotssumme von 59.417,58 € – vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Mittelfranken/Städtebauförderung – zu vergeben.

**TOP 3.** Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 3.1.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12/3 der Gemarkung Neundorf,  
Eichelberg 8**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die Bauherren haben im Jahr 2019 die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport erhalten.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich errichtet. Aus praktischen Erwägungen heraus wird der Carport nun größer benötigt.

Da er jetzt die nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfreie Größe von 50 m<sup>2</sup> überschreitet, ist hierfür ein Bauantrag notwendig.

Es kommen aus dem Gremium keine Einwände gegen die Planung.

---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12/3 der Gemarkung Neundorf, Eichelberg 8 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.2.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung  
Falkendorf, Bergstraße 35

**Sachvortrag:**

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 08.05.2023 behandelt und dem Vorhaben zugestimmt.

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Röthenäcker I“.

In dem bestehenden Wohnhaus befinden sich bereits 2 Wohneinheiten (Genehmigung aus den Jahren 1973 und 1975).

Der Bauherr plant das nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss in eine separate Wohnung umzubauen.

Die Treppe aus dem Erdgeschoss in das Dachgeschoss wird geschlossen. Stattdessen wird als Zugang zur neu entstehenden Wohnung eine Außentreppe errichtet.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Bereits im Bestandsbau sind 2 Geschosse verwirklicht. Durch die geplante Wohnung wird die Geschossfläche weiter erhöht. Das Vorhaben erscheint zustimmungsfähig, da das Gebäude nur durch die neuentstehende Außentreppe äußerlich verändert wird. Die Belichtung des Dachgeschosses wird durch Dachflächenfenster gewährleistet.

Für die neuentstehende Wohnung werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

Für die bereits vor 2014 entstandenen Wohnungen sind konform der damals geltenden Vorschriften 2 Stellplätze errichtet.

Das Landratsamt wies darauf hin, dass seines Erachtens eine Befreiung bzgl. der Geschossigkeit nicht notwendig ist. Allerdings könnte die geplante Außentreppe außerhalb der festgelegten Baugrenze liegen. Nach genauer Überprüfung ist dies der Fall. Es wird daher eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

3. BGMin Scherzer weist darauf hin, dass es besser wäre, wenn noch weitere Stellplätze ausgewiesen werden würden. Von den anderen Mitgliedern des Ausschusses wird dem zwar grundsätzlich zugestimmt, aber erklärt, dass in diesem Bereich des Ortes kein Problem bzgl. der Stellplätze herrscht und auf die o.g. Rechtslage verwiesen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8/8 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 35 wird unter Befreiung zur Festsetzung bzgl. der Baugrenzen im Bebauungsplan „Röthenäcker I“ erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.3.** Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/29 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 10

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eisgrund I“. Der Bauherr möchte ein gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) und b) BayBO mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von im Mittel 2,10 m an sich verfahrensfreien Carport mit Schuppen an der süd-westlichen Grundstücksecke errichten.

Nach dem Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze und Schuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Zudem müsste der Carport mindestens einen Abstand von 2 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Weiterhin kann durch den Carport der im Bebauungsplan festgesetzte Baum nicht gesetzt bzw. erhalten werden.

Der geplante Carport mit Schuppen hält diese Festsetzungen nicht ein. Es werden daher zur Errichtung die entsprechenden Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

Die betroffenen Nachbarn sind mit der Planung einverstanden.

Es wird positiv gesehen, dass auf Privatgrund eine Stellfläche geschaffen wird.

Nach genauer Abklärung der Maße und Situierung des Vorhabens im Grundstück kommen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 169/29 der Gemarkung Münchaurach, Hiltegundenweg 10 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 3.4.** Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines 2geschossigen Anbaus mit Dachterrasse an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 29

**Sachvortrag:**

Das hanglagige Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Röthenäcker III“. Es soll ein zweigeschossiger Anbau (Untergeschoss und Erdgeschoss) am bestehenden Einfamilienhaus errichtet werden. Der erdgeschossige Anbau ist als überdachte Dachterrasse mit Stützen, einer Brandschutzwand nach Osten und einem flachen Lamellendach geplant.

Im Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach vorgeschrieben. Daher wird für den Anbau eine diesbzgl. Befreiung benötigt. Von den Bauherren wird argumentiert, dass das Flachdach optisch besser zum Gesamterscheinungsbild des bestehenden Wohnhauses passt. Zudem ist das Flachdach für das in der Dachfläche integrierte Lamellendach baukonstruktiv erforderlich.

Nach Besprechung, dass der geplante Anbau innerhalb der Baugrenzen liegt und falls überhaupt eine Beeinträchtigung der Nachbarn vorliegt diese vertretbar ist, kommen keine Einwände von den Mitgliedern des Ausschusses gegen die Planung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines 2geschossigen Anbaus mit Dachterrasse an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/4 der Gemarkung Falkendorf, Buchleithe 29 unter Befreiung zur Festsetzung des Bebauungsplans zur Dachform wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**TOP 4.** Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

**Sachvortrag:**

Der Architekt und Bauherr der in der Sitzung vom 27.03.2023 behandelten Tektur zum Bauantrag Fl.-Nr. 444/5, Lange Str. 14, möchte klargestellt haben, dass erst zum Zeitpunkt des Abrisses des alten Gebäudes die Notwendigkeit ersichtlich wurde, den Keller höher zu setzen. Dies war notwendig um bei Regenereignissen sicher zu gehen, dass Schaden sowohl für das neue Gebäude als auch für Umgebungsbebauung abgewendet werden kann. Der Vorsitzende gibt dies wertungsfrei bekannt.

**Ende der Sitzung: 19:52 Uhr**

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan  
2. Bürgermeister

Katrin Ruppert  
Schriftführung

---