



Gremium: Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)

Sitzungsnummer: BA AUR/2020/004

Sitzungstermin: Montag, 26. Oktober 2020

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:25 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

## **Niederschrift vom 26.10.2020**

### **Bau- und Umweltausschuss (Gemeinde Aurachtal)**

## **TAGESORDNUNG:**

Stand vom: 18.11.2020 14:42

### **Öffentlicher Teil:**

TOP 1.: Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

TOP 2.: Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.09.2020

TOP 3.: Vollzug des BauGB und der BayBO

.1.: Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 315/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 10

.2.: Antrag auf isolierte Befreiung;  
Neubau eines Nebengebäudes für Motor- und Fahrräder auf dem Grundstück Fl.-Nr. 198/45 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 6

.3.:Antrag auf Baugenehmigung;  
Einbau einer Einliegerwohnung mit Anbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 198/5 der  
Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 10

.4.:Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/10 der  
Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 15

.5.:Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312/3 der  
Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 28

.6.:Formlose Voranfrage;  
Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265  
der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur

.7.:Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/20 der Gemarkung  
Münchaurach, Ackerlänge 41

TOP 4.:Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

---

## Öffentlicher Teil:

TOP 1.:**Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift**

### **Beschluss:**

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebene Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 14.09.2020 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

GRM Stein-Echtner und 1. BGM Schumann enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme. 3. BGM Scherzer enthält sich aufgrund der Kurzfristigkeit ihrer Vertretung der Stimme.

### **TOP 2.:Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.09.2020**

#### **Sachvortrag:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Erstellung des Stromanschlusses für den Neubau der Kindertagesstätte in Falkendorf an die Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg für eine Bruttoangebotssumme von 17.223,45 € zu vergeben.

### **TOP 3.:Vollzug des BauGB und der BayBO**

#### **TOP 3.1.:Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 315/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 10**

## **Sachvortrag:**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer Fläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Westlich der Ringstraße" i.V.m. Bebauungsplan "Erweiterung Münchaurach Süd". Nach Nr. 3.3 und Nr. 6.1 ist die Erstellung eines Carports außerhalb der festgelegten Baugrenzen nicht erlaubt.

Der Bauherr möchte im Nord-Osten bzw. im Norden am Haus zusätzlich zu der bereits bestehenden Garage einen handelsüblichen Carport errichten. Dieser ist an den vorgesehenen Stellen am sinnvollsten zu verwirklichen.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass es zu begrüßen ist, wenn weitere Stellplätze auf privaten Grundstücken hergestellt werden. Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben.

## **Beschluss:**

Die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 315/1 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 10 wird erteilt.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.2.:Antrag auf isolierte Befreiung;  
Neubau eines Nebengebäudes für Motor- und Fahrräder auf dem  
Grundstück Fl.-Nr. 198/45 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 6**

**Sachvortrag:**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Röthenäcker I". Nach Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, der auch Nebengebäude umfasst, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Bauherren planen den Neubau eines Nebengebäudes für Motor- und Fahrräder mit einer Größe von ca. 54 m<sup>3</sup>.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich komplett außerhalb der Baugrenzen. Auch aufgrund der Hanglage des Grundstückes ist die Situierung innerhalb der Baugrenzen nicht möglich.

Die Nachbarn wurden durch die Bauherren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung.

Das Vorhaben ist von der Straße aus nicht einsehbar, so dass die Mitglieder des Ausschusses keine Einwände gegen die Planung haben.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Nebengebäudes für Motor- und Fahrräder auf dem Grundstück Fl.-Nr. 198/45 der Gemarkung Falkendorf, Bergstraße 6 wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 3.3.:Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer Einliegerwohnung mit Anbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 198/5 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 10**

#### **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 Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Die Bauherren planen einen Anbau mit Flachdach, der eine Erweiterung des Wohnraums des Kellergeschosses beherbergt. Im Bereich des geplanten Sanitärbereiches ist der Anbau zweigeschossig. Dort ist dann von der Garage aus ein Abstellraum erreichbar.

Für die zwei Wohneinheiten sind 4 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Im Gremium geht Meinung dahin, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Stellplätze auch wirklich wie dargestellt vorhanden sind.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Einliegerwohnung mit Anbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 198/5 der Gemarkung Falkendorf, Flurstraße 10 wird erteilt.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 3.4.:Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/10 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 15**

## **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge I".

Die Bauherren errichten über der bereits bestehenden Terrassenplatte eine Überdachung mit verschiebbaren Seitenwänden.

Wegen der baulichen Gegebenheiten können die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung (3 statt 38 - 45°), Dachform (Pult- statt Satteldach) und Dacheindeckung (schwarzrote, rotgetönte bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Materialien) nicht eingehalten werden bzw. sind nicht sinnvoll umzusetzen.

Mit der Bodenplatte werden, die bereits mit dem Bau des Hauses gefertigt wurde, die Baugrenzen geringfügig überschritten. Es ergibt sich durch den Bau des Wintergartens daher keine Vergrößerung des Grundrisses.

Aus Sicht der Mitglieder des Ausschusses ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Die beantragten Befreiungen sind nachvollziehbar aufgrund der Art des Anbaus.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/10 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 15 wird unter Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ackerlänge I" zu Dachneigung, -form und -eindeckung und Baugrenzen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 3.5.:Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312/3 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 28**

### **Sachvortrag:**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Geräteschuppens mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Westlich der Ringstraße" i.V.m. Bebauungsplan "Erweiterung Münchaurach Süd".

Nach Nr. 3.2 i.V.m. Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebengebäude, nur in Verbindung mit Garagen zulässig. Zudem sind gem. Nr. 3.3 diese baulichen Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Bauherr plant im Südosten des Grundstücks einen Geräteschuppen. Dieser Schuppen soll allein stehen und zudem außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese Stelle ist für die Errichtung des Schuppens jedoch gut geeignet.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt. Diese haben keine Einwände gegen die Planung.

Von Seiten der Mitglieder des Ausschusses werden auch keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

### **Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312/3 der Gemarkung Münchaurach, Ringstraße 28 wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

GRM F. Jordan enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**TOP 3.6.:Formlose Voranfrage;  
Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265 der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur**

### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Eigentümer des Grundstückes plant an die bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle einen Anbau zur Zwischenlagerung von Dinkelspelzen anzubauen. Aufgrund der notwendigen Verarbeitung des Dinkels, bei dem Spelz und insbesondere Staub anfallen, ist ein abgeschlossenes Nebengebäude notwendig, in dem dies zwischengelagert werden kann.

Da das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungsfähig.

Das Gremium hat nichts gegen die Planung vorzubringen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 265 der Gemarkung Falkendorf, Fürstenweiherflur wird in Aussicht gestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3.7.:Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/20 der  
Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 41**

## **Sachvortrag:**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Ackerlänge III".

Die Bauherren möchten an der nördlichen Grundstücksgrenze zwei hintereinander versetzte Stützmauern errichten. Hierzu wird eine Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

In Nr. 14 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Stützmauern am Übergang zum freien Gelände nicht zulässig sind.

Zur Absicherung des Hanges an der nördlichen Grundstücksgrenze gegen Abrutschen ist eine ca. 20 m lange zweistufige Stützmauer aus Natursteinen geplant. Diese soll an der höchsten Stelle bis zu 2 m hoch sein, an der niedrigsten Stelle aufgrund des Geländeverlaufes 1,20 m. Die Stützmauer grenzt bei den Nachbargrundstücken an bereits vorhandene Stützmauern an und bildet somit einen Lückenschluss.

Die einzelnen Mauern sollen max. 1 m hoch werden, wobei die Höhe aber auch vom Format der Natursteine abhängt.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Für die auf den Nachbargrundstücken erstellten Stützmauern wurde diesen die Vorgabe gemacht, dass diese jeweils die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Angesichts dessen, ist man sich im Ausschuss einig, dass diese Vorgabe auch für den vorliegenden Antrag gelten soll.

## **Beschluss:**

Die Zustimmung zur Errichtung einer zweireihigen Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/20 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 41 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die einzelnen Stützmauern eine Höhe von ca. 0,80 m nicht überschreiten.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
-------------	---

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

## TOP 4.: Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

### Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt entfällt im Rahmen in dieser Sitzung.