



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

**Sitzung des Umwelt-, Bau- u.  
Grundstücksausschusses**

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/049/2013</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 14.01.2013
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:39 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

**Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses waren anwesend:**

**Name:**

**Bemerkungen:**

1. Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Heinl, Peter

Hetterich, Werner

Holzammer, Gerd

Jäger, Christian

Peter, Thomas

Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.

Taschner, Anneliese

Zwanziger-Bleifuß, Gudrun

Stellvertreter

Hübner-Möbus, Sigrun

Vertretung für Frau Heidi Chille

Schriftführer/in

Gabriel, Bernd

von der Verwaltung

Kleinlein, Peter

Kölsch, Renate

Morawietz, Daniel

Seubert, Klaus

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 47. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (elektronische Nr. 48) vom 3. Dezember 2012 (öffentlicher Teil)
- 2 . Neubau der Kindertagesstätte an der Kulmbacher Straße;  
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung durch die Architekten
- 3 . Container AWO Kindergarten, Kulmbacher Straße;  
hier: Containerstandorte
- 4 . 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7d "Guttknechtshof" der Stadt Stein;  
hier: Beteiligung der Behörden
- 5 . Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße;  
hier: Auftragsvergabe Fassadenarbeiten und Malerarbeiten
- 6 . Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße -  
hier: Auftragsvergabe Mobile Trennwände
- 7 . Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße;  
hier: Kosten Ausstattung
- 8 . Bauantrag zum Ausbau eines Dachgeschosses zur Zweizimmerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 940/4, Gemarkung Oberasbach, Eichenfeldstraße 3;  
hier: Stellplatzablösung
- 9 . Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 325/8, Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 100
- 10 . Spielplatz Leipziger Platz
- 11 . Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Flachdachbungalows in der Holbeinstraße 23, Fl.Nr. 289/5, Gemarkung Oberasbach
- 12 . Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus in der Bachstraße, Teilfläche der Fl.Nr. 223/3, Gemarkung Oberasbach
- 13 . Mitteilungen
- 14 . Anfragen
- 14.1 . Anfrage Dr. Schwarz-Boeck
- 15 . Bauanträge

## I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses die 48. Sitzung (elektronische Nr. 49) des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Zuhörer, sowie Herrn Architekten Ullrich zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Es sind Stadtrat Schmitt und sein Vertreter, Stadtrat Frank, entschuldigt. Weiterhin ist Frau Stadträtin Chille entschuldigt; für sie ist Frau Stadträtin Hübner-Möbus als Vertreterin anwesend.

Der Ausschuss ist damit beschlussfähig.

Sie lässt zunächst über die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil abstimmen.

*Beschluss: einstimmig beschlossen*  
*dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu.

### **TO-Punkt 1:**

#### **Genehmigung der Niederschrift der 47. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (elektronische Nr. 48) vom 3. Dezember 2012 (öffentlicher Teil)**

*Beschluss: einstimmig beschlossen*  
*dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 47. Sitzung vom 3. Dezember 2012 zu.

### **TO-Punkt 2:**

**S-0862/3**

#### **Neubau der Kindertagesstätte an der Kulmbacher Straße; hier: Vorstellung der Entwurfsplanung durch die Architekten**

##### I. Sachverhalt:

Stadträtin Hübner-Möbus spricht die Feuerwehzufahrt zu den Hochhäusern an der Kulmbacher Straße an. Dort wurden nach ihrer Kenntnis einige öffentliche Parkplätze gesperrt, um die Feuerwehzufahrt zu den Wohnhäusern sicherzustellen. Man wollte damals den Eigentümern nicht zumuten, dass sie ihre Tiefgarage soweit befestigen, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann. Die Stadt sollte prüfen, ob man nicht die Feuerwehzufahrt zu den Hochhäusern über das Privatgrundstück führen kann, damit die sechs Parkplätze im Wendehammer den Anwohnern und dem Kindergarten zur Verfügung stehen.

Frau Kölsch entgegnet, dass bei einem Ortstermin mit den Feuerwehren Altenberg und Oberasbach festgelegt wurde, dass die Feuerwehrezufahrt über die gesperrten Stellplätze auch während der Bauzeit freigehalten werden muss.

Stadträtin Hübner-Möbus macht darauf aufmerksam, dass die Feuerwehrezufahrt früher auch anders geregelt war. Man könnte auch von diesen Eigentümern Maßnahmen auf ihren Grundstücken verlangen, damit die sechs Parkplätze wieder nutzbar werden; sie bittet, dieses Anliegen als Antrag zu behandeln.

II. Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach beschließt, die Genehmigungsplanung auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung der Architekten Ulrich+Ulrich erstellen zu lassen.

Insbesondere wird folgenden Punkten zugestimmt:

1. Die Raumgröße der Gruppenräume beträgt ca. 52 qm.
2. Die Gruppenräume werden mit zweigeschossigen Spielhäusern und Kochnischen ausgestattet.
3. Für die Pultdächer kann Dachbegrünung vorgesehen werden, für die Flachdächer Bekiesung.
4. Das Gebäude wird gemäß der gültigen EnEV ausgeführt.  
Als Heizung sieht die Planung eine Gas-Brennwerttherme vor. Wie der regenerative Energieanteil ausgeführt wird, muss noch festgelegt werden.
5. Eine Lüftungsanlage als Basislüftung wird zentral oder dezentral vorgesehen.

-.-

III. Weiterer Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Verwaltung wird beauftragt, zu überprüfen, ob eine Feuerwehrezufahrt zu den Hochhäusern auch ausschließlich auf eigenem Grundstück möglich und durchsetzbar ist, damit die sechs Parkplätze im Wendehammer der Kulmbacher Straße wieder allgemein nutzbar sind.

**TO-Punkt 3:**

**S-0968/1**

**Container AWO Kindergarten, Kulmbacher Straße;  
hier: Containerstandorte**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach beschließt die Containeraufstellung für den AWO-Kindergarten am Standort 3, Fl.Nr. 905 (nördlicher Kirchenweg).

Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

**TO-Punkt 4:**

**S-0990**

**2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7d "Guttknechtshof" der Stadt Stein;  
hier: Beteiligung der Behörden**

*Während des Sachvertrages verlässt Dr. Schwarz-Boeck den Sitzungssaal, die Iststärke des Ausschusses beträgt damit 9 Mitglieder.*

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Die Stadt Oberasbach erhebt keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7d „Guttknechtshof“ der Stadt Stein.

**TO-Punkt 5:**

**S-0626/14**

**Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße;  
hier: Auftragsvergabe Fassadenarbeiten und Malerarbeiten**

*Während der Beratung dieses Tagesordnungspunktes kommt Stadtrat Dr. Schwarz-Boeck wieder in den Sitzungssaal und nimmt an den weiteren Beratungen teil. Die Ist-Stärke des Ausschusses beträgt damit wieder 10 Mitglieder.*

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau der Kindertagesstätte an der Oberasbacher Straße folgende Firmen:

Fassadenarbeiten:

Fa. Thiel Montage GmbH, Fischbacher Str. 11-13, 90537 Feucht, gemäß dem Angebot vom 21.11.2012.

Die Bruttoauftragssumme beträgt 104.935,63 €.

Malerarbeiten:

Malerbetrieb Horst Gold, Aussiger Str. 1, 90522 Oberasbach, gemäß dem Angebot vom 24.11.2012.

Die Bruttoauftragssumme beträgt 15.978,49 €.

**TO-Punkt 6:****S-0626/16****Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße -  
hier: Auftragsvergabe Mobile Trennwände**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau der Kindertagesstätte an der Oberasbacher Straße die Firma Renoplan Mobilwände GmbH, Vertrieb Bayern, Gustav-Schreier-Straße 14, 90584 Allersberg, gemäß dem Angebot Mobile Trennwände vom 09.11.2012.

Die Bruttoauftragssumme beträgt 23.822,61 €.

**TO-Punkt 7:****S-0626/15****Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße;  
hier: Kosten Ausstattung**

I. Sachverhalt:

Im Rahmen der Diskussion wird insbesondere die Notwendigkeit der elektrischen Anziehhilfetische unterschiedlich gesehen. Stadtrat Heini spricht sich für deren Anschaffung aus, während die Stadträte Peter und Dr. Schwarz-Boeck diese Anschaffung nicht befürworten.

Stadträtin Hübner-Möbus legt dar, dass bei einem Verzicht auf die elektrischen Anziehhilfetische zumindest normale Tische angeschafft werden müssen, wofür auch Geld benötigt wird.

Stadtrat Peter schlägt eine entsprechende Garderobengestaltung vor, um dieses Problem zu lösen.

II. Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach beschließt die Ausstattung des Neubaus Kindertagesstätte Oberasbacher Straße gemäß eingeholter Angebotspreise in Höhe von 111.000,00 € auszuschreiben, wobei für die elektrischen Anziehhilfetische eine andere Lösung gesucht werden soll.

**TO-Punkt 8:****S-0966/1****Bauantrag zum Ausbau eines Dachgeschosses zur Zweizimmerwohnung auf  
dem Grundstück Fl.Nr. 940/4, Gemarkung Oberasbach, Eichenfeldstraße 3;  
hier: Stellplatzablösung**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss hält an seiner Entscheidung vom 12. November 2012 zu Tagesordnungspunkt 6 fest.

**TO-Punkt 9:**

**S-0921/1**

**Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 325/8, Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 100**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 325/8, Gemarkung Oberasbach, sein Einvernehmen unter der Bedingung, dass ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird, der die Forderungen der Stadt Oberasbach beinhaltet. Ohne den Bau einer Stichstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 320/24, Gemarkung Oberasbach, sowie den beiden Nachbargrundstücken wird die Erschließung als nicht gesichert angesehen.

**TO-Punkt 10:**

**S-0986**

**Spielplatz Leipziger Platz**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Verwaltung wird beauftragt einen Sanierungsplan für den Spielplatz am Leipziger Platz auszuarbeiten.

Dabei soll auch eine Vergrößerung zu Lasten der öffentlichen Grünfläche geprüft werden. Der Bauhof soll mit der Planung beauftragt werden.

**TO-Punkt 11:**

**S-0987**

**Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Flachdachbungalows in der Holbeinstraße 23, Fl.Nr. 289/5, Gemarkung Oberasbach**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beantwortet die Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Flachdachbungalows in der Holbeinstraße 23, Fl. Nr. 289/5, Gemarkung Oberasbach wie folgt:

Beantwortung der vom Bauwerber gestellten Fragen:

1. Das Grundstück und seine Bebauung werden mangels Bebauungsplan nach dem § 34 BauGB beurteilt.
2. Das Bauvorhaben fügt sich demnach nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da hier ausschließlich eine eingeschossige Bebauung vorgefunden wird. Die Holbeinstraße wird als Trennung zum nördlichen Teil der Siedlung angesehen.
3. Ob die Grenzabstände der geplanten Bebauung ausreichend sind, kann in diesem Zusammenhang nicht abschließend geklärt werden, da keine exakten Gebäudehö-

hen bekannt sind. Diese Frage ist außerdem vom Landratsamt Fürth als Bauaufsichtsbehörde zu beantworten, weil es sich um Abstandsflächenrecht handelt.

4. Bei der beschriebenen Wohnungsgröße sind voraussichtlich je Wohnung zwei Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach notwendig (für Wohnungen > 110m<sup>2</sup> sind hier je zwei Stellplätze festgesetzt). Hierdurch sind für das Gebäude insgesamt vier Stellplätze vorzusehen. Der Antragsteller hat hier lediglich drei Stellplätze nachgewiesen.
5. Es können Stellplätze durch eine Doppelgarage bzw. ein Carport grenzständig hergestellt werden. Hierbei ist auch der § 34 BauGB Abs. 1 zu beachten, durch welchen auch Baugrenzen für Nebengebäude durch die Nachbarbebauung vorgegeben werden. Zudem ist die in der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 festgesetzte Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von neun Metern zu beachten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens drei Meter Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen (§2 GaStellV). Auch diese Frage ist weiterhin vom Landratsamt Fürth als Bauordnungsbehörde zu behandeln.
6. Ausnahmen und Befreiungen sind bei einem Vorhaben nach § 34 BauGB nicht vorgesehen. Eine Abweichung kann wie in Nr. 5 beschrieben gestattet werden.
7. Für die Entwässerungsplanung gilt die Festsetzung der Entwässerungssatzung der Stadt Oberasbach.
8. Die Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages ist nicht alleine von der Einhaltung der üblichen Form abhängig. Darüber hinaus müssen die durch den § 34 BauGB vorgegebenen Randbedingungen erfüllt werden.

Beantwortung der vom Bauwerber gestellten Fragen zur baulichen Alternative durch einen Gebäudeneubau:

1. Im Westen ist keine Baugrenze festgesetzt, daher kann auch keine Überschreitung erfolgen.
2. Eine Grenzbebauung für Gebäude mit Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist in einem solchen Fall eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erforderlich.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt sein Einvernehmen zur Aufstockung eines Flachdachbungalows in der Holbeinstraße 23, Fl. Nr. 289/5, Gemarkung Oberasbach, in Aussicht, da eine Nachverdichtung dem Stadtentwicklungskonzept entspricht.

**TO-Punkt 12:**

**S-0988**

**Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus in der Bachstraße, Teilfläche der Fl.Nr. 223/3, Gemarkung Oberasbach**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beantwortet die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Bachstraße auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 223/3, Gemarkung Oberasbach, wie folgt:

Die Erschließung des dargestellten Vorhabens ist nach Einschätzung der Stadt Oberasbach bauordnungsrechtlich noch gesichert, jedoch gibt es bei der dargestellten Wegbreite Bedenken bezüglich der Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen. Nachdem die Beurteilung bauordnungsrechtlicher Fragen, wie Zufahrt nach Art. 4 BayBO, allein dem Landratsamt

Fürth obliegt, wird empfohlen, diese Frage dorthin zu richten. Ein „ins Benehmen setzen“ dürfte keine Klärung der Frage bewirken.

Die Zustimmung zum Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 223/3, Gemarkung Oberasbach, wird in Aussicht gestellt, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 94/2 eingehalten werden. Die Wegbreite der Zufahrt zum Grundstück sollte hierbei überprüft werden und mit drei Meter Breite geplant werden. Die geplanten Stellplätze auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 225 befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Daher sind an dieser Stelle keine Garagen oder Carports zulässig, sondern ausschließlich Stellplätze. Bezüglich der Anbaubarkeit des Uferstreifens sowie Befestigung und Entwässerung der Stellplätze sollte aus wasserrechtlicher Sicht eine Äußerung des Landratsamtes Fürth eingeholt werden.

#### **TO-Punkt 13:**

##### **Mitteilungen**

*Es lag nichts vor*

#### **TO-Punkt 14:**

##### **Anfragen**

#### **TO-Punkt 14.1:**

##### **Anfrage Dr. Schwarz-Boeck**

Stadtrat Dr. Schwarz-Boeck hat zu seiner Anfrage aus der letzten Sitzung (TO-Punkt 14.4) die Auskunft erhalten, dass bezüglich des Krans in der Amalienstraße eine Anzeige erstattet worden ist. Er steht aber immer noch unverändert am gleichen Platz.

Die Vorsitzende sagt eine schriftliche Beantwortung zu.

#### **TO-Punkt 15:**

##### **Bauanträge**

*Es lag nichts vor*

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Nachdem keine Anfragen und Vorkaufsrechte im nichtöffentlichen Teil vorliegen, schließt die Vorsitzende die Sitzung und bedankt sich für die konzentrierte Mitarbeit.

Während der gesamten Sitzung wurde die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 3. Dezember 2012 in Umlauf gegeben. Nachdem bis zum Schluss keine Einwände erhoben wurden, gilt die Niederschrift als genehmigt (§ 28 Abs. 2 der Geschäftsordnung).

Sitzungsende: 20:39 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel  
Schriftführer/in