



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

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

Sitzungsnummer:	UBGA/021/2016
Sitzungsdatum:	Montag, 14.03.2016
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:08 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

<u>Name:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
<u>1. Bürgermeisterin</u> Huber, Birgit	
<u>2. Bürgermeister</u> Schikora, Norbert M.A.	
<u>3. Bürgermeister</u> Peter, Thomas	
<u>UBGA-Mitglieder</u> Forman, Franz Xaver	entschuldigt
Heinl, Peter	
Hetterich, Werner	entschuldigt
Jäger, Christian	
Kißlinger, Felix	Vertretung für Herrn Franz Xaver Forman
Maurer, Marco	
Patzelt, Harald	
Schmitt, Lothar	
Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.	
Taschner, Anneliese	Vertretung für Herrn Werner Hetterich
<u>Schriftführer/in</u> Gabriel, Bernd	
<u>von der Verwaltung</u> Atanassov, Alexander	
Kleinlein, Peter	
Morawietz, Daniel	
Nowak, Heiko	
Seubert, Klaus	

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

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 20. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 22. Februar 2016 (öffentlicher Teil)
- 2 . Errichtung eines Lärmschutz- und Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 302/48, Gemarkung Oberasbach, Stollberger Straße 3;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 3 . Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/5, Gemarkung Oberasbach, Coburger Straße
- 4 . Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre für die Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Tannenweg 1, Fl.Nr. 597/71, Gemarkung Oberasbach
- 5 . Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78
- 6 . Bauvoranfrage zum Bau eines Carports und Fahrradunterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/13, Gemarkung Oberasbach, Vordere Weichselgartenstraße 3
- 7 . Kanal- und Schachtsanierung
- 8 . Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 180/7, Gemarkung Leichendorf, Grabenweg 10
- 9 . Sanierung der Adalbert-Stifter-Straße;
hier: Auftragsvergabe
- 10 . Mitteilungen
- 11 . Anfragen
- 11.1 . Anfrage StR Patzelt
- 12 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19.00 Uhr die 21. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie die Mitarbeiter der Verwaltung.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Für die heutige Sitzung sind die Stadträte Forman und Hetterich entschuldigt; sie werden durch die Stadträte Kißlinger und Taschner vertreten.

Der Ausschuss ist damit vollzählig und beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zur Abstimmung.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der vorliegenden Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift über die 20. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 22. Februar 2016 (öffentlicher Teil)

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 20. Sitzung vom 22. Februar 2016 zu.

TO-Punkt 2:

0386

**Errichtung eines Lärmschutz- und Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 302/48, Gemarkung Oberasbach, Stollberger Straße 3;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach befreit nicht von der Festsetzung des Bebauungsplanes 93/1 „Meißener Straße“ hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen im Planungsgebiet MI 7a. Es kann ein Zaun mit einer Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel errichtet werden. Zur Straße hin sind vertikale Holzlattenzäune vorgesehen.

Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/5, Gemarkung Oberasbach, Coburger Straße

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach erteilt dem Vorhaben zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 891/5 ihr Einvernehmen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als nicht privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre für die Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Tannenweg 1, Fl.Nr. 597/71, Gemarkung Oberasbach

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 6 dagegen: 5 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach lehnt den Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre mit folgender Begründung ab:

Gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO sind Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten nur verfahrensfrei, wenn sie im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung nach Art. 81 BayBO liegen, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht. Momentan liegt noch keine derartige Satzung vor. Der § 31 BauGB ist mangels bestehender Bebauungsplansatzung auch nicht anwendbar.

In der ursprünglichen Siedlung ist die Dachlandschaft geprägt durch relativ flach geneigte (30°) Satteldächer ohne ausgebaute Dächer und damit ohne Dachaufbauten. Mittlerweile sind durch Umbauten und Ausbau der Dachgeschosse auf ein paar Häusern in der Siedlung Dachaufbauten entstanden.

Die vorhandenen Dachkonstruktionen mit niedrigen Raumhöhen und geringer Dachneigung lassen keinen wirklich großen Spielraum der Wohnraumerweiterung im Dach zu. Eine zukünftige Dämmung der Dächer im Zuge eines Dachgeschossausbaus verringert die Raumhöhe zusätzlich. Dachaufbauten müssen demzufolge sehr großzügig ausfallen und fast bis zum First reichen, um wirklich einen Mehrgewinn an Wohnraum im Dachgeschoss zu erhalten. So auch ersichtlich in diesem Bauantrag. Die dargestellten Dachaufbauten wirken massiv und lassen jegliche Proportionalität vermissen. Sie sind weder in der vorhandenen und schon gar nicht in der geplanten Größenordnung noch als untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO anzusehen. Hier vermischt die städtebaulich gewünschte Proportion / klare Gliederung in Hauptgebäude / -dach und untergeordnetem Dachaufbau. Damit ist auch fraglich, ob es sich überhaupt noch um eine Gaube im Sinne des Gesetzes handelt.

Weiterhin fehlt in gestalterischer Hinsicht jede Rücksichtnahme auf die jeweiligen Nachbargebäude, in dessen Dachlandschaft sich die strittigen Dachgauben nicht harmonisch einfügen. Damit wird der architektonische / städtebauliche Gesamteindruck gestört und das Siedlungsbild nachteilig beeinträchtigt. Es widerspricht somit dem „Verunstaltungsverbot“ gemäß Art. 8 BayBO.

Für eine gute energetische Ausnutzung sollen v.a. die nach Süden geneigten Dachflächen für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen (in die Dachflächen integriert!) genutzt werden. Gauben würden diese Flächen stark einschränken, was den Zielen des integrierten Quartierskonzeptes widerspricht.

Es ist auch künftig vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplans einen Dachausbau im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung zuzulassen – jedoch kann dies nicht über solch überdimensionierte Dachaufbauten geschehen, die das charakteristische Siedlungsbild komplett überformen würden, wenn allen dieses Recht zustehen würde. Der Bebauungsplan dient dazu, dieses Recht für alle gleichermaßen und auf ein verträgliches Maß zu definieren.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im Stadtrat gebilligt und beschlossen. Die noch ablesbare Einheitlichkeit der flachen Dachneigungen der ursprünglichen Bebauung der Bayerischen Landessiedlung hat zu der Festlegung der Dachneigung von 30° geführt. Es ist richtig, dass im angrenzenden B-Plan Gebiet Nr. 66/6 und 67/7 die Neigung auf 30-40° festgelegt ist und so bei Mitbetrachtung dieser eher heterogenen Baustruktur der Eindruck entsteht, dass ein Großteil der Gebäude schon über geänderte Dachstühle verfügt.

Die Dachstühle der Gebäude der Bayerischen Landessiedlung waren als einfache nicht ausgebaute, unbeheizte Dachstühle konzipiert, die lediglich zu Abstellzwecken genutzt werden sollten. Die Dimensionen des Holztragwerkes sind auch heute nur mit verstärkten Holzquerschnitten für einen Ausbau mit Dämmung geeignet. Bei der niedrigen Dachneigung bleibt bei einem Ausbau eine minimale Fläche mit ausreichender Kopfhöhe unter dem First. Daher sind alle bereits aufgebauten von den Eigentümern fälschlicherweise als Dachgauben bezeichneten Dachaufbauten überdimensioniert und fachlich richtig als Wohnraumerweiterung zu betrachten. Dachgauben im eigentlichen Sinn sind in der Dachfläche und dem Gesamtbaukörper untergeordnete Bauteile, die üblicherweise der Belichtung und Belüftung dienen.

Die Frage ob ein Vorhaben dieser Art zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ genehmigungsfähig sein wird, kann erst nach dem Abwägungsbeschluss und der Würdigung der Einwendungen durch den Stadtrat beantwortet werden.

Dem Bauvorhaben stehen daher im Verhältnis zu den privaten Belangen des Antragstellers überwiegende öffentliche Interessen entgegen, so dass das Einvernehmen für die Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB versagt wird.

TO-Punkt 5:

0379

Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stellt dem Bauwerber ihr Einvernehmen zum Bau eines Einfamilienhauses mit zwei Stockwerken grundsätzlich in Aussicht, sofern die Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach eingehalten sind und alle Vorgaben des § 34 BauGB Berücksichtigung finden. Außerdem wird auf Hochwasserschutzmaßnahmen hingewiesen.

Die Frage der Antragsteller wird wie folgt beantwortet:
Eine zweigeschossige Bebauung ist an dieser Stelle zulässig.

TO-Punkt 6:**0380****Bauvoranfrage zum Bau eines Carports und Fahrradunterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/13, Gemarkung Oberasbach, Vordere Weichselgartenstraße 3**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stellt dem Bauwerber ihr Einvernehmen zum Bau des Nebengebäudes an der Grenze zum Nachbarn mit der Fl. Nr. 848/12 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 848/13, Gemarkung Oberasbach in Aussicht.

Das Carport fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ein. Im weiteren Verlauf der Vorderen Weichselgartenstraße befinden sich in diesem Bereich keine Nebengebäude. Das Einvernehmen wird hier trotzdem in Aussicht gestellt.

TO-Punkt 7:**0385****Kanal- und Schachtsanierung**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt die Firma Kanaltechnik Meyer GmbH & Co. KG, Roßtaler Straße 3, 91126 Schwabach, mit der Ausführung der Kanal- und Schachtsanierungsarbeiten in grabenlosem Verfahren in den folgenden Straßen:

Am Kreuzbach und Fröbelstraße.

Die Auftragssumme beträgt brutto 130.758,89 €. Grundlage des Auftrages bildet das Angebot der Firma Kanaltechnik Meyer GmbH & Co. KG vom 24. Februar 2016.

TO-Punkt 8:**0336/1****Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 180/7, Gemarkung Leichendorf, Grabenweg 10**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach beschließt, dass für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1080/7, Gemarkung Leichendorf, Grabenweg 10, das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wird. Das Vorhaben befindet sich zum Teil im Außenbereich. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben. Die Straßenerschließung ist mangels ausreichender Kurvenradien und Wendehammer nicht ausreichend. Auf die Bauvoranfrage zum nördlich angrenzenden Grundstück, Flurnummer 1080/3, Gemarkung Leichendorf, kann

kein Bezug genommen werden, da das Bauvorhaben nicht realisiert wurde und die Bauvoranfrage keine rechtliche Bindung hat.

Eine Einvernehmenserteilung wäre unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Grundabtretung für den Bau eines Wendehammers
- b) Verschiebung des Baukörpers in den Innenbereich; d.h. um 4 m nach Osten

TO-Punkt 9:

0364

Sanierung der Adalbert-Stifter-Straße; hier: Auftragsvergabe

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau und Grundstücksausschuss beauftragt die Firma Rotec Rohrtechnik GmbH, Am Pestalozziring 18, 91058 Erlangen, mit der Erneuerung der Wasserleitung in der Adalbert-Stifter-Straße. Die Auftragssumme beträgt brutto 71.917,54 €. Grundlage bildet das Angebot der vorgenannten Firma vom 16.02.2016.

Die Firma Tauber Bau Nürnberg Hoch- und Ingenieurbau GmbH, Rollnerstraße 180, 90425 Nürnberg erhält den Auftrag zur Ausführung der Straßenbauarbeiten in der Adalbert-Stifter-Straße. Die Auftragssumme beträgt 32.991,54 €, brutto. Grundlage bildet das Angebot der vorgenannten Firma vom 17.02.2016.

TO-Punkt 10:

Mitteilungen

Die Vorsitzende weist auf den Sachstandsbericht des Bauamtes über die städtischen Baumaßnahmen hin, der den Ausschussmitgliedern schriftlich vorliegt.

TO-Punkt 11:

Anfragen

TO-Punkt 11.1:

Anfrage StR Patzelt

Stadtrat Patzelt will wissen, ob die Stellungnahme des Planungsbüros Vogelsang zu Tagesordnungspunkt 4 Extrakosten verursacht hat oder ob das im Planungsauftrag für den Bebauungsplan enthalten ist.

Herr Nowak und die Vorsitzende legen dar, dass diese Stellungnahme auch für den Abwägungsbeschluss erforderlich ist und insoweit ohnehin als Leistung erbracht werden musste.

TO-Punkt 12:

Bauanträge

Es lag nichts vor.

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung und verabschiedet die verbliebenen Zuhörer.

Sitzungsende: 20:08 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel
Schriftführer