

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 11.11.2008

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

Graf, Thiemo

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Rathjen, Hans-Carl

für Stadtrat Güntert, Peter

### Ortssprecher

Thäter, Hermann

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Güntert, Peter

entschuldigt

### Ortssprecher

Riedl, Walter

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2008
2. Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Unterrichtsraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/20 Gemarkung Haimendorf, Finkengasse 28;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
3. Bauantrag für den Neubau einer Arztpraxis auf dem Grundstück Himmelgarten 11, Fl.Nr. 509/3 Gemarkung Wetzendorf;
4. Anpassung der Stellplatzsatzung an die neue Bayerische Bauordnung
5. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
6. Verschiedenes
- 6.1 Sachstandsanfrage Bedürfnisanstalt
- 6.2 Nachfrage zum Stand der Umsetzung des Vertrages über Solaranlagen auf städtischen Gebäuden

Um 19:30 Uhr eröffnet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und auch anwesend sind. Nicht erschienen ist der Ortssprecher von Himmelgarten, Herr Riedl.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

-----

**1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2008**

---

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift wurde mit der Ladung zur Sitzung allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Einwände werden nicht vorgebracht.

**Beschluss: (9:0)**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2008 wird genehmigt.

-----

**2      Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Unterrichtsraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/20 Gemarkung Haimendorf, Finkengasse 28; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

**Sachverhalt:**

Auf die Behandlung im Bauausschuss am 22.07.2008, TOP 3 wird Bezug genommen. Der damals zur Beratung vorgelegene Bauantrag wurde, nachdem das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde, mit Schreiben vom 25.08.2008 zurückgezogen.

Am 15.09.2008 wurde ein in wesentlichen Punkten geänderter Bauantrag eingereicht. Dies betrifft die Höhenreduzierung von ehemals ca. 10 m Firsthöhe auf nunmehr ca. 8 m sowie die Verkleinerung des Unterrichtsraumes für Kindersprach- und Kinderyogakurse von ursprünglich ca. 45 m<sup>2</sup> auf ca. 25 m<sup>2</sup>. Um den Bedenken zur Erschließungs- und Parksituation zu begegnen, werden nunmehr 7 statt 5 Stellplätze eingeplant.

Nach Auffassung der Verwaltung kann aus städtebaulicher Sicht nun dem Vorhaben zugestimmt werden. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Maßstab sind nicht nur die unmittelbaren Nachbarn, sondern ein Umkreis, der das ganze Siedlungsband der Finkengasse umfasst. Der Ortsausschuss hat ebenfalls seine Zustimmung mitgeteilt.

Zu den nachbarlichen Einwendungen der Familie Schevardo ist auszuführen, dass eine Reduzierung der Firsthöhe um weitere 0,5 m aus nachbarlicher Sicht sicherlich wünschenswert wäre, aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht ins Gewicht fällt. Die Dachneigung beträgt 25°, ein separates Dachgeschoss und ein Kniestock sind nicht vorhanden. Die neuen Geländehöhen und damit die maßgeblichen Abstandsflächen sind von der Bauordnungsbehörde (LRA) zu prüfen. Soweit nachbarschützende Belange berührt werden, ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Die Beurteilung der gewerblichen Nutzung ist anhand der eingereichten Unterlagen vorzunehmen. Diese sind Gegenstand einer baurechtlichen Genehmigung. Mutmaßungen können dann nicht in die Beurteilung einfließen, wenn zeichnerisch und textlich (s. Betriebsbeschreibung) klare Angaben über die vorgesehene Nutzung vorliegen und diese Angaben auch als Auflagen verbindlich festgelegt werden können. Die Einwendungen des Herrn Barth gehen in diese Richtung und dienen insofern nur zur Kenntnis.

Nach mündlicher Erläuterung des Sachverhalts durch VAR Hailand teilt Ortssprecher Thäter mit, dass sich der Ortsausschuss Haimendorf ebenfalls nochmals mit der Angelegenheit befasst habe und einstimmig der Meinung sei, dass dem Bauantrag in der nun beantragten Form zugestimmt werden könnte.

Stadtrat Hamann trägt vor, dass auch die SPD-Fraktion das Vorhaben nunmehr für genehmigungsfähig halte, da sich wesentliches gegenüber der ursprünglichen Planung geändert hätte.

Die Stadträte Gottschalk, Graf und Rathjen schließen sich dem an.

### **Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Frau Andrea Delias, Zerzabelshofer Hauptstraße 53, 90480 Nürnberg für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Unterrichtsraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/20 Gemarkung Haimendorf, Finkengasse 28 in der Fassung der Eingabeplanung vom 12.09.2008 sowie der Betriebsbeschreibung für die gewerbliche Nutzung des Kursraumes vom 10.09.2008. Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass durch Auflagen Art und Umfang der gewerblichen Nutzung nur in dem beantragten Rahmen und ohne Gartenmitbenutzung zugelassen wird.

-----

## **3 Bauantrag für den Neubau einer Arztpraxis auf dem Grundstück Himmelgarten 11, Fl.Nr. 509/3 Gemarkung Wetzendorf;**

### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich am 19.06.2007 im Zuge des anstehenden Verkaufs des Anwesens bereits mit der Erweiterung des Wohnhauses um Räume für eine freiberufliche Tätigkeit (psychotherapeutische Praxis) befasst und einer Bauvoranfrage einstimmig zugestimmt.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht keine Erweiterung des Wohnhauses, sondern einen eingeschossigen Ersatzbau für das zum Abbruch bestimmte Nebengebäude an der Ostgrenze des Grundstücks vor.

Das Vorhaben liegt außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“ und bedarf insoweit einer Befreiung von den Festsetzungen. Diese kann unter Würdigung der nachbarlichen Interessen erteilt werden, da alle Nachbarn den Bauantrag unterschrieben und soweit erforderlich, auch die notwendigen Abstandsflächen auf ihre Grundstücke übernommen haben.

Die erforderlichen Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück untergebracht werden.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Frau Dr. med. Maria Rosa Dubini für den Neubau einer Arztpraxis auf dem Grundstück Himmelgarten 11, Fl.Nr. 509/3 Gemarkung Wetzendorf und stimmt der Gewährung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“ wegen Bauens außerhalb festgesetzter Baugrenzen zu.

-----

#### **4 Anpassung der Stellplatzsatzung an die neue Bayerische Bauordnung**

**Sachverhalt:**

Mit der zum 01.01.2008 in Kraft getretenen neuen Bayerischen Bauordnung wurde auch die Garagenverordnung geändert in „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Damit wird die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. S. 181), in der Richtzahlen für den Stellplatznachweis genannt sind, abgelöst. Diese Richtzahlen waren heranzuziehen, wenn eine Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlassen oder für bestimmte Bauvorhaben auf diese Bekanntmachung verwiesen hatte.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz gilt zwar inhaltlich auch nach In-Kraft-Treten der neuen BayBO fort, das Landratsamt hat jedoch den Gemeinden in einem Rundschreiben empfohlen, den Satzungstext den neuen Bezugsvorschriften in der Bauordnung anzupassen, da sich die Nummerierung der BayBO grundlegend geändert hat. Die Stellplatzpflicht ist abschließend im neuen Art. 47 BayBO geregelt. Alle Verweise in der städtischen Stellplatzsatzung haben sich auf diesen Artikel zu beziehen.

In diesem Zusammenhang böte sich die Gelegenheit, neben redaktionellen auch inhaltliche Änderungen an der städtischen Stellplatzsatzung vorzunehmen, wenn hierfür ein Bedarf gesehen würde. Die Verwaltung kann berichten, dass die Anwendung der Satzung in der Vergangenheit keine nennenswerten Probleme bereitet habe. Die häufigsten Anwendungsfälle bezogen sich auf den Stellplatznachweis für Wohnungen. Hier hat sich die geltende Staffelung von bis 40 m<sup>2</sup> (1 Stellplatz), bis 90 m<sup>2</sup> (1,5 Stellplätze), bis 160 m<sup>2</sup> (2 Stellplätze) sowie über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Stellplätze) einschließlich der Additions- und Rundungsregeln bewährt. Abstriche mussten hingegen bei den Vorgärten gemacht werden, um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung gerecht werden zu können. Hier sollte § 6 Abs. 4 ersatzlos gestrichen werden.

Weitere angezeigte Änderungen:

In § 1 sollte der Absatz 2 auf „sonstige städtebauliche Satzungen“ erweitert werden, um auch Stellplatzregelungen in Außenbereichs- und Ortsabrundungssatzungen zu erfassen.

§ 2 sollte dem Wortlaut des neuen Art. 47 BayBO angepasst werden.

Stadtrat Graf eröffnet die Aussprache mit der Anregung, § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung zu präzisieren, dass der Ablösungsbetrag „pro Stellplatz“ 5000 € betrage.

Desweiteren weist er darauf hin, dass die Verweisung in § 5 Abs. 2 auf die Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom 12.02.1978 durch eine Verweisung auf § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu aktualisieren wäre.

Ferner wäre nach Stadtrat Graf zu überlegen, ob man für Altenwohnungen einen strengeren Stellplatzschlüssel anlegen sollte.

Stadtrat Rathjen wirft ein, neben einer Definition über Altenwohnungen sei auch über die richtige Einordnung von Begegnungsstätten nachzudenken.

Stadträtin Knoch vertritt die Auffassung, dass für Altenwohnungen ein Stellplatzschlüssel wie für normale Wohnungen zugrunde gelegt werden sollte. Für betreutes Wohnen sehe es, was die Nutzung von Kraftfahrzeugen angehe, anders aus, so dass hier ein niedrigerer Schlüssel angewendet werden sollte.

Stadtrat Hamann spricht sich gegen den Verwaltungsvorschlag aus, die Vorgartenklausel ganz zu streichen. Sie sollte nur schwächer gefasst werden und einen generellen Ausnahmetatbestand enthalten, damit der Bauausschuss flexibler in der Handhabung sei. Er weist in diesem Zusammenhang auf die Problematik hin, dass durch die Zufahrt zu privaten Stellplätzen öffentliche Stellplätze im Zuge einer Straße wegfallen können oder dass die Kosten für eine etwa erforderlich werdende Verstärkung der Gehwegüberfahrt der Bauherr zu tragen habe. Solche Belange müssten in eine Ausnahmeentscheidung einfließen.

Stadtrat Gottschalk plädiert dafür, Altenwohnungen ganz zu streichen, da es eine klare Definition nicht gebe. Betreutes Wohnen stuft er als Mischformen zu normalem Wohnen ein und würde deshalb auch keine Unterschiede in der Stellplatzzuordnung vornehmen.

Die Vorgartenregelung sollte auch seiner Meinung nach nicht grundsätzlich wegfallen, da in manchen Bereichen noch prägende Vorgärten vorhanden seien.

Auf Hinweis von Stadtrat Graf erläutert VAR Hailand die Anwendung des § 6 Abs. 7 in der Praxis. Anstelle Pflasterrasen werde als Auflage zur Baugenehmigung regelmäßig ein versickerungsfähiger Belag vorgeschrieben, so dass die Formulierung des Satzungstextes angepasst werden sollte.

Stadträtin Knoch spricht sich dafür aus, die neue Satzung mit den besprochenen Änderungen alsbald im Stadtrat zu beschließen.

Der Vorsitzende sieht hierfür keine besondere Eile, ist jedoch bemüht, dem nach Möglichkeit zu entsprechen. Die Verwaltung wird zu den in der Aussprache genannten Punkten entsprechende Textvarianten in den Satzungsentwurf einarbeiten.

-----

**5 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

Schwarz Sandra und Sebastian	Neubau eines Einfamilienhauses Steinbergstraße 38 a
Diehl Metall Stiftung & Co. KG	Errichtung eines Kompressorgebäudes Anbau an Werk 47
Heckel Helmut	Errichtung einer landwirtschaftlichen Überdachung, Diepersdorfer Straße 7
Raiffeisen Spar+Kreditbank e.G.	Änderung der Werbeanlagen am Bank- gebäude Rückersdorfer Straße 26

Die Ausschussmitglieder nehmen die Aufstellung zur Kenntnis.

-----

**6 Verschiedenes**

**6.1 Sachstandsanfrage Bedürfnisanstalt**

Stadtrat Graf nimmt Bezug auf TOP 4 der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2008 und erkundigt sich, wann den Fraktionen die Unterlagen zur neuen Bedürfnisanstalt zugehen.

Erster Bürgermeister Steinbauer antwortet, Dipl.-Ing. Staudinger sei mit der Planung noch nicht soweit.

-----

**6.2 Nachfrage zum Stand der Umsetzung des Vertrages über Solaranlagen auf städtischen Gebäuden**

Stadtrat Graf moniert, die Verwaltung möge die schon einmal erbetene Auskunft erteilen, welche Dächer aus dem Vertrag mit der Deutsche Solarkraft GmbH noch nicht mit Photovoltaikanlagen bestückt seien.

VAR Hailand sichert die umgehende Erledigung zu.

-----

Um 20:30 Uhr beendet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung. Abschließend wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit des Gremiums bei allen Abstimmungen gegeben war. Im Anschluss hieran findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günther Steinbauer  
Vorsitzender

Josef Hailand  
Niederschriftführer