



Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 05.09.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Bräuer, Jürgen
Rudolph, Jürgen

Vertretung für Herrn Klaus Scheiderer
anwesend ab 19:15 Uhr (TOP 1.5)

Simon, Fritz
Ziegler, Christoph

Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Burgis, Wolfgang
Scheiderer, Klaus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Antrag von Frau Daniela Ziegler, Kleinhabersdorf 23, 90599 Diethofen, auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO; Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 847 und 848/12 Gemarkung Diethofen (Sachsenstraße 9) **2016/300**
- 1.2 Antrag von Frau Katharina Scheller und Herr Andrzej Wojtera, Amalienstraße 85, 90763 Fürth, auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 848/9 Gemarkung Diethofen (Sachsenstraße 10) **2016/301**
- 1.3 Bauantrag des Herrn Christian Schamal, Birkenstraße 14, 90556 Cadolzburg; Nutzungsänderung einer ehemaligen Werkstatt bzw. Schmiede zu einem Karosseriefachbetrieb für Oldtimerrestauration und Karosserieumbauten, FINr. 475/3 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 18) **2016/305**
- 1.4 Bauantrag der Fa. Geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG, Brandstätterstraße 2-10, 90513 Zirndorf; Errichtung einer Stahlbetonfertigteile-Einhausung für eine Spiralförderanlage am besteh. Betriebsgebäude, FINr. 41 Gemarkung Diethofen (Neustädter Straße 26) **2016/306**
- 1.5 Bauvoranfrage der Karch Peter OHG, Neudorfer Höhe 8, 90599 Diethofen; Anbau an Gewerbehalle/Erweiterung der Biomasseheizanlage, FINr. 573/19 der Gemarkung Diethofen **2016/307**
- 1.6 Bauantrag der Frau Tanja Siegel, Mathildenstraße 23, 90762 Fürth; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport, FINr. 258 Gemarkung Ebersdorf (Stolzmühle 22) **2016/308**
- 2 Verschiedenes
- 2.1 Antrag des TV 09 Diethofen auf Beseitigung der Hecken auf dem Sportgelände vom 02.09.2016
- 2.2 Vermietung des Hirtenhofes
- 2.3 Einweihung bzw. Tag der offenen Tür in der Schulturnhalle und Musiksaal sowie Kindertagesstätte Schabernack
- 2.4 Kindertagesstätte Villa Kunterbunt - Neubau oder Sanierung
- 3 Wünsche und Anträge
- 3.1 Parksituation am Schulweg im Bereich der Einmündung Herrenstraße

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
--------------	--

TOP 1.1	Antrag von Frau Daniela Ziegler, Kleinhabersdorf 23, 90599 Diethofen, auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO; Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 847 und 848/12 Gemarkung Diethofen (Sachsenstraße 9)
----------------	--

Die Verwaltung teilt mit, dass Frau Daniela Ziegler für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken FINrn. 847 und 848/12 Gemarkung Diethofen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Petersburg“ einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO vorgelegt hat.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderats). Es wurde erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.2	Antrag von Frau Katharina Scheller und Herr Andrzej Wojtera, Amalienstraße 85, 90763 Fürth, auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 848/9 Gemarkung Diethofen (Sachsenstraße 10)
----------------	--

Die Verwaltung teilt mit, dass Frau Katharina Scheller und Herr Andrzej Wojtera für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 848/9 Gemarkung Diethofen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Petersburg“ einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO vorgelegt haben.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderats). Es wurde erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.3 **Bauantrag des Herrn Christian Schamal, Birkenstraße 14, 90556 Cadolzburg; Nutzungsänderung einer ehemaligen Werkstatt bzw. Schmiede zu einem Karosseriefachbetrieb für Oldtimerrestaurierung und Karosserieumbauten, FINr. 475/3 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 18)**

Herr Christian Schamal hat am 12.08.2016 einen Bauantrag zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Werkstatt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge bzw. Schmiede zu einem Karosseriefachbetrieb für Oldtimerrestaurierung und Karosserieumbauten für Motorsport sowie Instandsetzungsarbeiten und Sonderkarosseriebau auf dem Grundstück FINr. 475/3 der Gemarkung Ebersdorf beim Markt Diethofen eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und somit richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben von Herrn Christian Schamal zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Werkstatt zu einem Karosseriefachbetrieb für Oldtimerrestaurierung und Karosserieumbauten für Motorsport sowie Instandsetzungsarbeiten und Sonderkarosseriebau auf dem Grundstück FINr. 475/3 der Gemarkung Ebersdorf.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

TOP 1.4 **Bauantrag der Fa. Geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG, Brandstätterstraße 2-10, 90513 Zirndorf; Errichtung einer Stahlbetonfertigteileinhausung für eine Spiralförderanlage am besteh. Betriebsgebäude, FINr. 41 Gemarkung Diethofen (Neustädter Straße 26)**

Die Fa. Geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG hat am 26.08.2016 einen Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung einer Stahlbetonfertigteileinhausung für eine Spiralförderanlage am bestehenden Betriebsgebäude auf dem Grundstück FINr. 587 der Gemarkung Diethofen (Neustädter Straße 26) beim Markt Diethofen eingereicht.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO handelt und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt wird, kann ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO nicht durchgeführt werden. Der Antrag ist daher als Antrag auf Baugenehmigung zu behandeln.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 b „Gewerbegebiet östlich der Neustädter Straße“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Dachneigung (geplant: 7 Grad; festgesetzt: Pultdach, < 5 %)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben der Fa. Geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG zur Errichtung einer Stahlbetonfertigteile-Einhausung für eine Spiralförderanlage am bestehenden Betriebsgebäude auf dem Grundstück FINr. 587 der Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Gewerbegebiet östlich der Neustädter Straße“ i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- der Dachneigung.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

TOP 1.5 Bauvoranfrage der Karch Peter OHG, Neudorfer Höhe 8, 90599 Dietenhofen; Anbau an Gewerbehalle/Erweiterung der Biomasseheizanlage, FINr. 573/19 der Gemarkung Dietenhofen
--

Die Fa. Karch Peter OHG hat einen Vorentwurf zum Anbau an die Gewerbehalle sowie Erweiterung der Biomasseheizanlage auf dem Grundstück FINr. 573/19 der Gemarkung Dietenhofen eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Große Höhe“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wären bei der derzeitigen Planung folgende Befreiungen erforderlich:

- Grundflächenzahl (festgesetzt: 0,6, geplant: >0,6)
- Baugrenzenüberschreitung nach Norden
- Dachform (nur Flachdach oder Satteldach zulässig)
- Dachneigung (bei FD: 0 – 5 Grad begründet; bei SD: 15 – 30 Grad)
- Befreiung vom Pflanzgebot im Bereich des Bauvorhabens

Zur vorgelegten Planung wurden Bedenken geäußert. Das Bauvorhaben grenzt direkt an die Straße „Neudorfer Höhe“, welche vielleicht in Zukunft als Ortsumgehung dienen könnte. Bei Kreisstraßen wird derzeit ein Abstand von 15 m gefordert. Falls die Straße „Neudorfer Höhe“ in östlicher Richtung verlängert wird, dann befindet sich der Anbau im Sichtdreieck. Deshalb kann der Planung in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Falls ein Bauantrag gestellt wird, wäre der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss bereit, sein Einvernehmen zu erteilen.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 6 Anwesend 6

TOP 1.6 Bauantrag der Frau Tanja Siegel, Mathildenstraße 23, 90762 Fürth; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport, FINr. 258 Gemarkung Ebersdorf (Stolzmühle 22)
--

Frau Tanja Siegel hat einen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Ebersdorf eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Stolzmühle“. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und daher werden folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenzenüberschreitung im Norden
- Errichtung eines Carports, welches nicht mit dem Dach des Wohnhauses verbunden ist (Festsetzung III.3)
- Verhältnis Giebel- zu Traufseite (festgesetzt: 1 : 1,3; geplant: 1 : 1,18)
- Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe im UG (festgesetzt: 2,50 m; geplant: 2,87 m) und im EG (festgesetzt: 2,75 m; geplant: 2,87 m)
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Gebäude (festgesetzt: 90 m², geplant: 106,90 m²)
- Überschreitung der natürlichen Geländeoberfläche mit der Unterkante der Untergeschossdecke
- Dachneigung (festgesetzt: 15 – 30 Grad; geplant: 35 Grad)

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben der Frau Tanja Siegel zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Ebersdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Stolzmühle“.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Stolzmühle“ bezüglich

- Baugrenzenüberschreitung im Norden
- Errichtung eines Carports, welches nicht mit dem Dach des Wohnhauses verbunden ist (Festsetzung III.3)
- Verhältnis Giebel- zu Traufseite
- Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe im UG und im EG
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Gebäude
- Überschreitung der natürlichen Geländeoberfläche mit der Unterkante der Untergeschossdecke
- Dachneigung

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

TOP 2 Verschiedenes

TOP 2.1 Antrag des TV 09 Diethofen auf Beseitigung der Hecken auf dem Sportgelände vom 02.09.2016

Herr Erdel trägt vor, dass der TV 09 Diethofen, vertreten durch Herrn Thomas Aigner, am 02.09.2016 in einer E-Mail vorgetragen hat, dass die im Frühjahr zurückgeschnittenen Hecken auf dem Sportgelände wieder enorm gewachsen sind. In den Hecken verschwinden häufig Bälle und bei dem Versuch der Ballrettung besteht Verletzungsgefahr.

Da die Hecken ständig wieder nachwachsen und eine nachhaltige Lösung für alle das optimale ist, schlägt der TV 09 Diethofen vor, die Hecken vollständig zu entfernen.

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass er eine vollständige Beseitigung der Hecken nicht sinnvoll hält. Durch zusätzliche Rasenflächen steigt auch der Pflegeaufwand.

Es wird vereinbart, sich die Angelegenheit in der nächsten Sitzung bei einem Ortstermin anzusehen. Der TV 09 Diethofen ist hierzu ebenfalls einzuladen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2.2 Vermietung des Hirtenhofes

Bei der Vermietung des Hirtenhofes ergeben sich immer wieder Konflikte. Wenn Personen, die den Hirtenhof offiziell gemietet haben, dort ankommen, ist dieser oft von Personengruppen, die keine Kautionszahlung bezahlt haben, besetzt. Hier kommt es häufig zu Konflikten.

Herr GR Rudolph schlägt vor, ein großes Hinweisschild mit Angaben zum Mieter (Name, Uhrzeit usw.) aufzustellen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird in den Verwaltungs- und Finanzausschuss verwiesen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2.3 Einweihung bzw. Tag der offenen Tür in der Schulturnhalle und Musiksaal sowie Kindertagesstätte Schabernack

Herr 1. Bürgermeister Erdel gibt bekannt, dass die Einweihung bzw. der Tag der offenen Tür in der Schulturnhalle und Musiksaal sowie in der Kindertagesstätte Schabernack vom 07. – 09. Oktober 2016 stattfinden soll. Hierzu findet am Mittwoch, 07.09.2016, um 19.00 Uhr eine Besprechung statt. Herr Architekt Korder hat bereits einen Flyer hierzu entworfen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2.4 Kindertagesstätte Villa Kunterbunt - Neubau oder Sanierung

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass das Ingenieurbüro Scheuenstuhl eine Kostenschätzung für die Sanierung der Kindertagesstätte Villa Kunterbunt sowie eine Vergleichsberechnung eines Neubaus einer Kindertagesstätte vorgelegt hat.

Bei einer Generalinstandsetzung ist die Anmietung von Containern erforderlich. In Kostenschätzung ist Herr Scheuenstuhl von einem Platzbedarf für 3 Kindergruppen ausgegangen. Es war geplant, die vierte Kindergruppe in der Kindertagesstätte Schabernack unterzubringen. Jedoch liegen für die vierte Kinderkrippengruppe bereits sehr viele Anmeldungen vor, sodass die Räume der Kinderkrippe nicht mehr zur Verfügung stehen. Es ist die Anmietung von ca. 3 weiteren Containern erforderlich, welche noch nicht in der Berechnung berücksichtigt sind. Insgesamt hat Herr Scheuenstuhl Gesamtkosten von ca. 1,9 Mio. Euro (ohne 3 weitere Container) ermittelt. Es ist eine Förderung i. H. v. ca. 420.000 Euro zu erwarten.

Bei einem Neubau der Kindertagesstätte wurden Gesamtkosten in Höhe von 2,3 Mio. Euro ermittelt, wobei eine Förderung i. H. v. ca. 950.000 Euro zu erwarten ist.

Herr 1. Bürgermeister Erdel weist darauf hin, dass bei einer Sanierung weiterhin Nebenräume fehlen und durch die Garderoben im Flur eine erhöhte Brandlast besteht. Desweiteren ist es keine vollständige Sanierung des Gebäudes.

Herr Scheuenstuhl wird hierzu in der nächsten Marktgemeinderatssitzung näher informieren.

zur Kenntnis genommen

TOP 3	Wünsche und Anträge
--------------	----------------------------

TOP 3.1	Parksituation am Schulweg im Bereich der Einmündung Herrenstraße
----------------	---

Herr GR Bräuer bittet die Verwaltung zu prüfen, ob im Schulweg Parkverbotschilder aufgestellt werden können. Durch parkende Autos ist eine Durchfahrt z. B. von Müllabfuhr, Rettungswagen usw. nicht mehr möglich.

Dies wird seitens der Verwaltung geprüft.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Birgit Engelhard
Schriftführer/in