



Gemeinde Adelsdorf

Niederschrift über die öffentliche 26. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Mittwoch, 20.07.2022
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: in der Aischgrundhalle

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Fischkal, Karsten

Ausschussmitglieder

Bierlein Marion
Birkner, Norbert
Dittner, Andreas
Goß, Matthias
Köhler, Jutta
König, Sabina
Schepe, Tim
Stingl, Gerhard

(Teilnahme für Funke, Johannes)

Ortssprecher

Schickert, Alexander

Schriftführer/in

Dresel, Lisa
Müller, Peter

Sprecher der SPD-Fraktion

Lamm, Norbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Funke, Johannes

(Vertreten durch Bierlein, Marion)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermine
- 1.1 Ortstermin - Läusbergring 52 **BD/319/2022**
- 2 Bauleitplanverfahren
- 2.1 Bauleitplanverfahren **BD/322/2022**
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.2 Bauleitplanverfahren **BD/323/2022**
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Auslegung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und §§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2.3 Bauleitplanverfahren **BD/324/2022**
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.4 Bauleitplanverfahren **BD/325/2022**
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Auslegung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und §§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Bauanträge
- 3.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung und einer Sichtschutzmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1098 der Gemarkung Adelsdorf **BD/317/2022**
- 3.2 Bauantrag **BD/321/2022**
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 457 der Gemarkung Adelsdorf

3.3	Bauantrag Neubau einer Garage und eines Lagerraumes mit Unterkellerung auf den Grundstücken Fl. Nr. 2082 und 2083, der Gemarkung Adelsdorf	BD/326/2022
3.4	Bauantrag Neubau eines Heizhauses mit Pelletlager auf dem Grundstück Fl. Nr. 20 der Gemarkung Uttstadt	BD/327/2022
3.5	Antrag auf Vorbescheid Errichtung von 4 Reihenhauseinheiten mit 9 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 74/3 der Gemarkung Neuhaus	BD/329/2022
3.6	Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohnungen, Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 570/3, Gemarkung Adelsdorf	BD/328/2022
3.7	Bauantrag Rückbau der Wohnung 2 und Neubau eines Penthouses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 316/15, 316/19, 316/20, 316/45, Gemarkung Adelsdorf	BD/331/2022
3.8	Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 323/9, Gemarkung Adelsdorf, Ringstraße 2	BD/332/2022
3.9	Bauantrag Umbau/Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit einem erdgeschossigen Anbau und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 169/2, Gemarkung Aisch	BD/333/2022
3.10	Bauantrag Erhöhung des Dachstuhls mit Sanierung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. Nr. 320/42, 320/43 der Gemarkung Adelsdorf	BD/335/2022
4	Anträge	
4.1	Alltagsradwegekonzept - Gemeinde Adelsdorf	BD/336/2022
4.2	Verkehrskonzept - Gemeinde Adelsdorf	BD/337/2022
5	Genehmigung der Niederschrift der 25. Sitzung vom 22.06.2022	BD/318/2022
6	Bekanntgabe und Fragestunde	

1. Bürgermeister Karsten Fischkal eröffnet um 18:30 Uhr die 26. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Ortstermine

TOP 1.1 Ortstermin - Läusbergring 52

TOP 2 Bauleitplanverfahren

TOP 2.1 Bauleitplanverfahren
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

s. jeweils unter Sachverhalt

Mehrere Beschlüsse

TOP 2.2 Bauleitplanverfahren
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 141/2, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Auslegung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und §§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss

Der Ausschuss Bau- und Umwelt beschließt:

1. Die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG, Höchststadt, vorgelegte Entwurfsplanung, wird in der Fassung vom 20.07.2022, gebilligt. 9 : 0
2. Die Entwurfsplanung mit Begründung ist nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich auszulegen. Parallel hierzu ist den Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 9 : 0

Mehrere Beschlüsse

TOP 2.3 Bauleitplanverfahren
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss

s. jeweils unter Sachverhalt

Mehrere Beschlüsse

TOP 2.4 Bauleitplanverfahren
Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Fl. Nr. 135 TF, Gemarkung Wiesendorf“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Wiesendorf
Hier: Auslegung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 13 Abs. 2 Ziffer 2
i. V. m. 3 Abs. 2 und §§ 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss

Der Ausschuss Bau- und Umwelt beschließt:

3. Die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG, Höchststadt, vorgelegte Entwurfsplanung, wird in der Fassung vom 20.07.2022, gebilligt. 8 : 1

4. Die Entwurfsplanung mit Begründung ist nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich auszulegen. Parallel hierzu ist den Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 9 : 0

Mehrere Beschlüsse

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung und einer Sichtschutzmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1098 der Gemarkung Adelsdorf

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Gleichzeitig wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Gartenbereiche können mit einer Einfriedung, Höhe bis 120 cm, als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune, eingefriedet werden. Hier: Sichtschutz Höhe 2 m

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 3.2 Bauantrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 457 der Gemarkung Adelsdorf
--

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt:

- II Vollgeschosse statt I Vollgeschoss
- Um 90° gedrehte Firstrichtung
- Errichtung des Einfamilienhauses und der Doppelgarage teilweise außerhalb der Baugrenze

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.3 Bauantrag
Neubau einer Garage und eines Lagerraumes mit Unterkellerung auf den
Grundstücken Fl. Nr. 2082 und 2083, der Gemarkung Adelsdorf**

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der Einhaltung der nachfolgenden Voraussetzungen für die Entwässerung des Oberflächenwassers erteilt:

- max. 1.000m² angeschlossene Fläche
- innerhalb 1.000m Uferfläche nicht mehr als 5.000m² angeschlossene Fläche
- Dachfläche von Kupfer, Zink oder Blei darf 50m² nicht überschreiten.

Gleichzeitig wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Errichtung der Garage teilweise außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche bzw. der Baugrenze

Das Flachdach ist durch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.4 Bauantrag
Neubau eines Heizhauses mit Pelletlager auf dem Grundstück Fl. Nr. 20 der
Gemarkung Uttstadt**

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Die Genehmigung des Antrags auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG wird befürwortet.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.5 Antrag auf Vorbescheid
Errichtung von 4 Reiheneinheiten mit 9 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 74/3 der Gemarkung Neuhaus**

Beschluss

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt. Gleichzeitig wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Reihenehäuser statt Einzelhäuser

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.6 Bauantrag
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohnungen, Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 570/3, Gemarkung Adelsdorf**

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird aus planungsrechtlichen Gründen (Errichtung von 4 Vollgeschossen) nicht erteilt.

Im Rahmen der nächsten Bauausschuss Sitzung am 14.09.2022 ist ein Ortstermin durchzuführen. Grundsätzlich soll der Bebauungsplan „Adelsdorf I“ neueren Bauformen entsprechend angepasst werden.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.7 Bauantrag
Rückbau der Wohnung 2 und Neubau eines Penthouses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 316/15, 316/19, 316/20, 316/45, Gemarkung Adelsdorf**

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.8 Bauantrag
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage auf dem
Grundstück Fl.Nr. 323/9, Gemarkung Adelsdorf, Ringstraße 2**

Beschluss

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt:

- Überschreitung der Baugrenzen des Wohnhauses
- Errichtung der Garage inkl. Zufahrt außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche.
- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse II statt I+D
- Dachneigung 15 Grad statt 35 Grad
- Dachform der Garage Walmdach statt Flachdach

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 3.9 Bauantrag
Umbau/Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit einem erdgeschos-
sigen Anbau und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 169/2, Ge-
markung Aisch**

Beschluss

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Doppelgarage
- Unterschreitung der Mindestabstandsflächen von 3,00 Metern zur Fl. Nr. 169/1
- Unterschreitung Stauraum Doppelgarage zur östlichen Grundstücksgrenze
- Flachdachgaube statt Schleppgaube

einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 1

**TOP 3.10 Bauantrag
Erhöhung des Dachstuhls mit Sanierung des Dachgeschosses auf dem
Grundstück
Fl. Nr. 320/42, 320/43 der Gemarkung Adelsdorf**

Beschluss

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 1

TOP 4 Anträge

TOP 4.1 Alltagsradwegekonzept - Gemeinde Adelsdorf

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt diene der Information.

Sachstand zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Verkehrskonzept - Gemeinde Adelsdorf

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt diene der Information.

Sachstand zur Kenntnis genommen

TOP 5 Genehmigung der Niederschrift der 25. Sitzung vom 22.06.2022

Beschlussvorschlag:

Die 25. Niederschrift vom 22.06.2022 des Bau- und Umweltausschusses wird in der vorgelegten Form genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 6 Bekanntgabe und Fragestunde

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Karsten Fischkal um 21:35 Uhr die öffentlich 26. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Die Richtigkeit der Niederschrift wird bestätigt:
Adelsdorf, 21.07.2022

Karsten Fischkal
1. Bürgermeister

Peter Müller,
Leiter Bürgerdienste

