

# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Öffentliche Bekanntmachung

2

## Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 8. Bau- und  
Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 09.11.2021

Erläuterungen für Bürger SBA/0098/2022

3

TOP Ö 2 Baurecht; Bauantrag auf Vergrößerung einer vorhandenen Dachgaube auf  
Flur-Nr.: 280 Gem. Altdorf; Mühlweg

Erläuterungen für Bürger SBA/0105/2022

4

TOP Ö 3 Baurecht; Bauantrag auf Umbau des Obergeschosses für 2 Wohnungen und  
Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben auf Flur-Nr.: 802 Gem.  
Pühlheim; Hegnenberg

Erläuterungen für Bürger SBA/0103/2022

6

TOP Ö 4 Baurecht; Bauantrag zur teilw. Umnutzung eines Hopfenbauernhauses mit  
Einbau von 4 Wohneinheiten; Flur-Nr. 482/1 der Gem. Pühlheim, Adelheim

Erläuterungen für Bürger SBA/0099/2022

8

TOP Ö 5 Baurecht; Bauantrag auf Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau eines  
Wohn- und Geschäftshauses auf Flur-Nr.: 68/1 Gem. Altdorf; Kiliansgasse

Erläuterungen für Bürger SBA/0106/2022

10

Altdorf, 15.09.2022

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Donnerstag, den **22.09.2022**, Beginn: **17:00 Uhr**, findet die **9. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses** im großen Sitzungssaal des Rathauses Altdorf statt.

### Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Niederschrift der 8. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 09.11.2021**
2. **Baurecht; Bauantrag auf Vergrößerung einer vorhandenen Dachgaube auf Flur-Nr.: 280 Gem. Altdorf; Mühlweg**
3. **Baurecht; Bauantrag auf Umbau des Obergeschosses für 2 Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben auf Flur-Nr.: 802 Gem. Pühlheim; Hegnenberg**
4. **Baurecht; Bauantrag zur teilw. Umnutzung eines Hopfenbauernhauses mit Einbau von 4 Wohneinheiten; Flur-Nr. 482/1 der Gem. Pühlheim, Adelheim**
5. **Baurecht; Bauantrag auf Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Flur-Nr.: 68/1 Gem. Altdorf; Kiliansgasse**

Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 15.09.2022 bis 22.09.2022

Stadt Altdorf b. Nürnberg

**Erläuterung zur  
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: SBA/0098/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.08.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Genehmigung der Niederschrift der 8. Bau- und  
Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 09.11.2021**

---

Gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist über die Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt die Niederschrift der 8. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 09.11.2021.

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0105/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	nicht öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### **Baurecht; Bauantrag auf Vergrößerung einer vorhandenen Dachgaube auf Flur-Nr.: 280 Gem. Altdorf; Mühlweg**

Lage: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12 Tekturen 1-4 „An der Südtangente“. Das Grundstück ist als WA „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Vorhaben: Die bereits bestehende Dachgaube auf der Nordseite des Wohngebäudes soll um 1,50 m verbreitert werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Errichtung von Dachgauben fest, dass diese bei einer Dachneigung von 40° errichtet werden dürfen. Zusätzlich darf die Breite der Dachgaube 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und die Traufe selbst darf nicht durch Dachaufbauten, mit Ausnahme von Hausvorbauten, unterbrochen werden.

Das Bestandsgebäude besitzt eine Dachneigung von 54,84°. Die Trauflänge Nord beträgt insgesamt 10,08 m, sodass es sich bei der nicht zu überschreitenden Breite nach Bplan hierbei max. um 3,36 m handelt. Die bereits ursprünglich genehmigte Dachgaubenbreite beträgt 3,95 m und überschreitet daher im Bestand bereits die 1/3 Festsetzung der höchstzulässigen Gaubenbreite. Durch die Erweiterung wird auch das Maß von 1/2 der Trauflänge um ca. 40 cm überschritten, weshalb die notwendige Befreiung nach der GeschO des Stadtrats nicht mehr im Wege der laufenden Verwaltung erteilt werden kann.

Durch die Verbreiterung der Dachgaube ist eine weitergehende Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans vonnöten, die der Antragssteller dem Bauantrag beigelegt hat.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag samt der Befreiung zuzustimmen, da die Überschreitung der gesamten Breite nur geringfügig über 1/2 der Trauflänge liegt. Die Befreiung schafft Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung und berührt keine Grundzüge der Planung. Es entsteht keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt zum Bauantrag auf Vergrößerung einer vorhandenen Dachgaube auf Flur-Nr.: 280 Gem. Altdorf; Mühlweg das gemeindliche

Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO.  
Ebenso wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
bezüglich der Breite der Dachgaube befürwortet.

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0103/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### **Baurecht; Bauantrag zum Umbau des Obergeschosses für 2 Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben im Bestandsgebäude; Flur-Nr. 802 Gem. Pühlheim; Hegnenberg**

Lage: Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Ortskern, zudem aber auch im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Hegnenberg. Die erwähnte Satzung hat für das Bauvorhaben allerdings keine Relevanz, da sich das Bestandsgebäude im direkten Ortskern befindet.

Das Grundstück ist als MI „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Vorhaben: In dem vorhandenen Wohnhaus soll das Obergeschoss für 2 Wohnungen baulich verändert werden. Das Dachgeschoss wird mit dem Einbau von 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite als eine weitere Wohnung voll ausgebaut. Hinzu kommt im Ober- und Dachgeschoss jeweils ein Balkonvorbau in Stahlkonstruktion, der um ca. 2,00m von der Giebelwand hinausragt. Im EG sind lediglich Büros und sanitäre Anlagen vorgesehen.

Das Bestandsgebäude bleibt im Wesentlichen von der Kubatur –bis auf die Gauben– unverändert. Früher bestanden dort zwei Wohneinheiten bis zum OG, das Dachgeschoss war nur ein Spitzboden wurde als Lagerfläche der Landwirtschaft genutzt. Im geplanten Ausbauzustand dürfte das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss werden. Von Seiten der Stadt bestehen jedoch keine bauordnungsrechtlich einschränkende Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachaufbauten usw.

Das Vorhaben muss sich lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Davon ist im Ortsteil Hegnenberg auszugehen.

Einer geringfügigen Abstandsflächenübernahme um bis zu 70 cm hat der angrenzenden Eigentümer bereits zugestimmt.

Planungsrechtlich fügt sich das Gebäude als Wohnhaus in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Für den Ausbau werden insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, die alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben, sowie Umbau des Obergeschosses in 2 Wohneinheiten im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 802 der Gem. Pühlheim., im

OT Heggenberg, zu. Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Ferner sind die Auflagen der Fachbehörden zu beachten und einzuhalten.

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0099/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 08.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### **Baurecht; Bauantrag zur teilw. Umnutzung eines Hopfenbauernhauses mit Einbau von 4 Wohneinheiten; Flur-Nr. 482/1 der Gem. Pühlheim, Adelheim**

Es sind eine teilweise Umnutzung und der Einbau von 4 Wohneinheiten im Bestandsgebäude im Ortsteil Pühlheim/Adelheim mit den entsprechenden Stellplätzen beantragt.

Lage: Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich um ein Baudenkmal. Das Gebäude ist als Hopfenbauernhaus entsprechend in der Liste der Baudenkmäler eingetragen. Die Umgebungsbebauung in Pühlheim/Adelheim entspricht einem Mischgebiet. Wohngebäude sind allgemein planungsrechtlich nach BauNVO zulässig.

Vorgesehen sind eine teilweise Umnutzung des Gebäudes und der Einbau von nunmehr 4 Wohneinheiten, sowie Anlage der entsprechenden Stellplätze.

Der Bauträger hatte bereits in zwei Verfahren Ablehnungen von der Bauaufsichtsbehörde zu dem Umbau und Einbau von jew. 5 Wohneinheiten u.a. wegen Abstandsflächenrecht und fehlender bzw. nicht ablösbarer Stellplätze im Jahre 2020/21 und wegen einer ungünstigen Anordnung der Stellplätze im letzten Antrag 2021 erhalten, da diese nicht alle technisch anerkannt werden konnten.

Der Bauausschuss befasste sich mit den Anträgen in den Sitzungen am 17.03.2020 und 26.07.2021. In beiden Fällen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nunmehr liegen keine planungsrechtlichen Gründe für eine Ablehnung mehr vor. Durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten auf 4, ergibt sich ein Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen von 7 Stellplätzen. Diese können allesamt auf dem Grundstück ordnungsgem. nachgewiesen werden.

Seitens der Stadt ist somit das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB bzw. Art. 64 Abs. 1 BayBO zu erteilen.

Die Auflagen der Fachbehörden, hier insbesondere der Denkmalschutzbehörden, müssen entsprechend eingehalten und beachtet werden.

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag zur teilweisen

Umnutzung des bestehenden Hopfenbauernhauses mit Einbau von 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 482/2 der Gem. Pühlheim, in Adelheim, in der vorliegenden Form zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO mit der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und nachzuweisen sind. Ebenso sind die Auflagen der Fachbehörden, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, zu beachten und einzuhalten.

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0106/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### **Baurecht; Bauantrag auf Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Flur-Nr.: 68/1 Gem. Altdorf; Kiliansgasse**

**Lage:** Das Objekt in der Kiliansgasse befindet sich im Kerngebiet der Altstadt, einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es handelt sich nicht um ein Einzelbaudenkmal, jedoch ist der Gewölbekeller wie ein Bodendenkmal zu werten.

Eine Erlaubnis nach § 7 DSchG wegen eines Bodendenkmals wurde parallel beantragt.

Bei einem Ortstermin mit der Fachbehörde wurden notwendige Maßnahmen zum Erhalt und zur Dokumentation des Gewölbekellers während des Abbruchs des Hauptgebäudes abgestimmt.

**Vorhaben:** Das Bestandsgebäude wird vollständig bis zur Bodenplatte bzw. Decke des Kellers abgerissen.

Es ist ein Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses vorgesehen, das sich in das Ensemble der Altstadt einfügt. Diesbezüglich hatte das BayLfD bereits während des Ortstermins entsprechende Hinweise, insbesondere auch wegen der Gestaltung der Dachaufbauten, gegeben.

Der Baukörper ist von der Bauweise und Firsthöhe dem direkt angrenzenden Gebäude angepasst. Lediglich die Brandwand zwischen den Gebäuden überragt die Dachhaut.

Es ist eine Bauweise II+D vorgesehen. Im EG ist im Vergleich zum früheren Bäckerladen künftig ein Kunst- und Kulturraum mit Nebenräumen und WC's angedacht, der für eine Vielzahl von – ausdrücklich leisen und nicht störenden - kulturellen Nutzungen zeitweise und sporadisch zur Verfügung stehen soll.

Im OG eine Räumlichkeit für Work und Leisure „Freizeit“ und im DG eine Wohneinheit mit Spitzboden als Galerie und Bad.

Der Stellplatzbedarf für das künftige Gebäude beträgt 5 Stellplätze, von denen für den Altbestand (Wohnfläche größer 100 m<sup>2</sup> und früherer Laden bis 100 m<sup>2</sup>) 3,5 gerundet max. 4 Stellplätze angerechnet werden sollen. Da dort keine Möglichkeit besteht, überhaupt einen Stellplatz neu nachzuweisen, wird die Ablösung somit für einen Stellplatz beantragt. In der Vergangenheit wurde die Anrechnung durch das Landratsamt gerade bei Abrissen meist nicht in Gänze anerkannt. Insofern kann sich die Zahl der abzulösenden Stellplätze noch auf bis zu insgesamt 5 erhöhen.

Ein anderweitiger Nachweis der Stellplätze ist auch in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks durch den Bauherrn nicht möglich.

In der Altstadt ist die Ablöse gängige Verwaltungspraxis und insofern unkritisch.

Auf die angefügten Anlagen mit Lageplan, Ansichten, Grundrisse darf

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt den Antrag auf Abbriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 68/1 der Gem. Altdorf, Lage: Kiliansgasse, in der vorliegenden Form mit der Maßgabe zu, dass die Auflagen der Fachbehörden, insbesondere hinsichtlich Denkmal- und Ensembleschutz, zu beachten und einzuhalten sind.

Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt.

Der notwendigen Ablösung der Stellplätze wird im notwendigen Umfang – Anzahl je nach Anrechenbarkeit der bestehenden fiktiven Stellplätze- zugestimmt, da die Stellplatzpflicht im Altstadtbereich nicht anderweitig erfüllt werden kann.

