

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 11. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 14.03.2023	
Erläuterungen für Bürger SBA/0087/2023	3
TOP Ö 2 Baurecht; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Kettenhäusern und 2 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1196 der Gem. Rasch, Nähe Rascher Hauptstr.	
Erläuterungen für Bürger SBA/0090/2023	4
TOP Ö 3 Baurecht; Neubau von 2 Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses; Flur-Nr.1 1034/2 der Gem. Rasch, Schleifmühlstr.	
Erläuterungen für Bürger SBA/0092/2023	6
TOP Ö 4 Baurecht; Errichtung einer Werbeanlage für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente	
Erläuterungen für Bürger SBA/0096/2023	8
TOP Ö 5 Baurecht; Errichtung eines Werbepylons für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente	
Erläuterungen für Bürger SBA/0097/2023	10

Altdorf, 05.09.2023

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **12.09.2023**, Beginn: **17:00 Uhr**, findet die **12. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt.

Tagesordnung:

- 1. Genehmigung der Niederschrift der 11. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 14.03.2023**
- 2. Baurecht; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Kettenhäusern und 2 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1196 der Gem. Rasch, Nähe Rascher Hauptstr.**
- 3. Baurecht; Neubau von 2 Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses; Flur-Nr.I 1034/2 der Gem. Rasch, Schleifmühlstr.**
- 4. Baurecht; Errichtung einer Werbeanlage für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente**
- 5. Baurecht; Errichtung eines Werbepylons für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente**

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 05.09.2023 bis 12.09.2023

Federführung: Stadtbauamt

Datum: 16.08.2023

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung der Niederschrift der 11. Bau- und
Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 14.03.2023**

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

Beschluss:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt die Niederschrift der 11. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 14.03.2023.

Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0090/2023

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 29.08.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Kettenhäusern und 2 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1196 der Gem. Rasch, Nähe Rascher Hauptstr.

Vorhaben: Grundstücksfreilegung und Errichtung von 5 Kettenhäusern (Tiny-Häusern) und 2 Einfamilienhäusern mit 14 Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1196 der Gemarkung Rasch, Nähe Rascher Hauptstr.

Lage: Das Grundstück wurde bislang als Stellfläche für die Fahrzeuge und Geräte der Nürnberger Baumpflege genutzt. Die dort bestehende Maschinenhalle soll abgerissen werden.

Die Fläche liegt in einem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, wonach sich die Bauvorhaben von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung her dort einfügen müssen. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Bebauungskonzept sieht 5 kleine Kettenhäuser auf der nördlichen Seite in Ost-West Ausrichtung mit je ca. 58 m² Wohnfläche als Tiny Häuser im Bungalow-Stil mit Flachdach und zwei freistehende Einfamilienhäuser mit je 130 m² Wohnfläche im südöstlichen Teil des Grundstücks mit Satteldach vor.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch 5 Garagen und 7 offene Stellplätze nachgewiesen, die direkt zur Rascher Hauptstraße als Gemeinschaftsfläche zur Erschließung des Quartiers angeordnet sind.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Die Bauweisen mit 2 Vollgeschossen (E+D) bei den Kettenhäusern und (E+I) bei den Einfamilienhäusern fügen sich in die nähere Umgebung ein.

Von Seiten der Verwaltung wird Zustimmung empfohlen.

Auf die im Ratsinfosystem zum Download bereitgestellten Anlagen zu dieser Beschlussvorlage darf nachrichtlich hingewiesen werden.

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag auf Vorbescheid zur Freilegung des Grundstücks und Errichtung von 5 Kettenhäusern und 2 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1196 der Gem. Rasch, Nähe Rascher Hauptstraße und erteilt hierzu das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 BayBO in der vorliegenden Form.

Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 30.08.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Neubau von 2 Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses; Flur-Nr. 1034/2 der Gem. Rasch, Schleifmühlstr.**

Vorhaben: Es wird die Baugenehmigung zur Errichtung zweier Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften Haus 1-4) und eines Einfamilienhauses (Haus 5) auf dem Grundstück Flur-Nr. 1034/2 der Gem. Rasch, an der Schleifmühlstr., beantragt.

Lage: Das Grundstück befindet sich in etwa gegenüber dem Feuerwehrhaus Rasch. Es handelt sich um eine Hanglage. Das Grundstück wird von Seiten des Landratsamtes dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Ein Bauvorhaben wäre demnach als ‚Sonstiges Vorhaben im Außenbereich‘ im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, sofern die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht insoweit diesem vorbereitenden Bauleitplan.

Dem Vorhaben ging auch ein Vorbescheidverfahren voraus, welches u.a. die Errichtung von Doppelhäusern bereits zum Gegenstand hatte. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde seitens des Landratsamtes seinerzeit befürwortet.

Im konkreten Genehmigungsverfahren geht es zusätzlich um ein weiteres Einfamilienhaus und um die Art und Bauweise der Gebäude. Die Bauweise der Wohngebäude ist mit je 2 Vollgeschossen und Flachdach geplant. Die Aufteilung des Grundstücks erfolgt in kleinere Parzellen. Diese Aufteilung sieht dann eine gemeinsame Zufahrt zur Schleifmühlstr. (Kreisstraße LAU29) vor.

Die notwendigen Stellplätze werden insgesamt nachgewiesen.

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und den Anträgen zum Neubau von 2 Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften Haus 1-4) und eines Einfamilienhauses (Haus 5) auf dem Grundstück Flur-Nr. 1034/2 der Gemarkung Rasch, an der Schleifmühlstr., und stimmt dem Antrag zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 BayBO in der vorliegenden Form erteilt. Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten u. einzuhalten. Die notwendigen Stellplätze sind herzustellen und nachzuweisen.

Die gesicherte Erschließung in Bezug auf die Entwässerung ist durch die Vorlage eines

Fachgutachtens eines qualifizierten Ingenieurbüros für Tiefbau nachzuweisen

Die Anlage der gemeinsamen Zufahrt über die Kreisstraße LAU29 ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 01.09.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Errichtung einer Werbeanlage für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente**

Vorhaben: Errichtung einer Werbeanlage (Werbeanlagen) für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In auf dem Grundstück Flur-Nr. 1218/2 der Gem. Altdorf, im Gewerbegebiet Nürnberger Str. (An der Westtangente).

Lage: Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Nürnberger Str.“ Demnach sind Werbeanlagen im Gewerbegebiet unmittelbar am Ort der Leistung bzw. des Angebots zulässig.

Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 6,00m, sowie Werbeanlagen auf Dächern (über der Wandhöhe). Ferner sind Werbeanlagen ausgeschlossen, die mit Wechselbeleuchtung, störender Beleuchtung oder Fernwirkung, sowie den Verkehr auf der Staatsstraße und Autobahn störende Werbeanlagen.

Ausnahmen von den Verboten können im Einzelfall mit Zustimmung der Fachbehörden zugelassen werden.

Es handelt sich von der Lage um die erste Bauparzelle nach der Einfahrt auf der rechten Seite.

Die Werbeanlagen am Gebäude entsprechend mit Ausnahme der im Dachbereich geplanten Werbeanlagen (im Plan Ziffern 3, 4 u. 6) den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die drei genannten Werbeanlagen sind jeweils im Dachbereich und bei Ziffer 6 sogar von der Höhe etwas über das Gebäude hinaus vorgesehen.

Die freistehenden flacheren Werbeanlagen (Ziffer 7) sind als Parkleitsystem und als Wegweiser zum Drive-In Schalter quasi als Richtungszeichen für die Kunden gedacht. Im Zufahrtsbereich zum Drive In-Schalter wird ein Höhenbegrenzer und im Bestellbereich ein Speisekartenschild, ein Menüboard sowie ein Bestell-Terminal mit Überdachung angebaut. Im vorderen Bereich zur Erschließungsstraße „An der Westtangente“ ist zudem ein Bannerhalter für temporäre Aktionen vorgesehen, der mit der Werbefläche dann zw. Stellplätze und Grünstreifen zur Straße hin ausgerichtet ist. Der Grünstreifen mit 3m wird eingehalten. Ergänzend ist die Aufstellung von drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 8,00m im vorderen Bereich des Grundstücks zur Ortsstraße hin eingeplant.

Die Verwaltung schlägt Zustimmung vor, da sich die Befreiungen im Bereich des in unmittelbarer Nähe gelegenen Konkurrenten MC Donalds bewegen. Seitens des Antragstellers wird sich hier auf die Gleichbehandlung berufen. Für die weiten Werbeanlagen sind keine Befreiungen notwendig. Die zudem angedachte Errichtung eines höheren Werbepylons wird in einem separaten Verfahren beantragt.

Das eigentliche Bauvorhaben für das Fastfood-Restaurant hält nach den derzeit vorliegenden Unterlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, so dass eine Vorlage hierzu im Gremium nach der Geschäftsordnung nicht erforderlich ist.

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur Errichtung von Werbeanlagen am Burger-King Restaurant mit Drive-In auf dem Grundstück 1218/2 Gem. Altdorf, an der Westtangente, und erteilt das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 BayBO in der vorliegenden Form.

Hinsichtlich der Werbeanlagen in Dachhöhe oder darüber hinaus, sowie der Fahnenmasten, werden die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Nürnberger Straße“ befürwortet.

Die weiteren Auflagen der Fachbehörden, insbesondere der Straßenbaulastträger zur Staatsstraße und Bundesautobahn sind zu beachten und einzuhalten.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 01.09.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Errichtung eines Werbepylons für ein Burger-King Restaurant mit Drive-In; Flur-Nr. 1218/2 Gem. Altdorf, An der Westtangente**

Vorhaben: Errichtung eines freistehenden (Gemeinschafts-)Werbepylons mit einer Höhe von 23,00m und drei sichtbaren Werbeflächen (Werbeanlagen). Neben der Werbefläche für das Burger-King Restaurant können noch zwei Flächen anderweitig belegt werden.

Lage: Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Nürnberger Str.“. Demnach sind Werbeanlagen im Gewerbegebiet unmittelbar am Ort der Leistung zulässig.

Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 6,00m, sowie Werbeanlagen mit Wechselbeleuchtung, störender Beleuchtung oder Fernwirkung, sowie den Verkehr auf der Staatsstraße oder Autobahn störende Werbeanlagen.

Ausnahmen von diesen Verboten können im Einzelfall mit Zustimmung der Fachbehörden zugelassen werden.

Der Werbepylon ist von der Situierung ca. 200m von der Fahrbahnkante der Bundesautobahn BAB A3 Würzburg – Regensburg entfernt. Schließt man die Ein- und Abfahrt der Autobahn an der S2240 noch ein, verkürzt sich die Distanz dementsprechend auf ca. 40m. Zur Staatsstraße 2240 (Westtangente) beträgt der kürzeste Abstand lt. Plan rund 30m.

In einer ersten Stellungnahme im Rahmen einer Voranfrage stimmt das Staatl. Bauamt Nürnberg, als Baulastträger der S2240, dem Pylon unter Auflagen zu, nachdem es sich um einen Gemeinschaftspylon und nicht um drei Einzelpylone handelt. Der Überschreitung der sonst normalerweise zulässigen Gesamthöhe von über 20m wird Zustimmung erteilt, weil der Abstand zur Staatsstraße rund 30m beträgt. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung oder Blendung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Am Pylon sollen die zwei übrigen Flächen von Leistungserbringern der gleichen Leistungsart verwendet werden. Eine Ausnahme von der Beschränkung auf nicht mehr als drei Symbole/Logos sei wohl generell nicht zulässig.

Der Rechtsnachfolger der Autobahndirektion Nordbayern des Landes, sind die Autobahn GmbH des Bundes bzw. das Fernstraßenbundesamt (FBA). Das Bundesamt hat Bedenken geäußert, wonach nach deren Stellungnahme sich der Pylon zu nahe an der Autobahn befindet. Der Abstand beträgt zur Anschlussstelle (Ein-/Ausfahrt) rund 40m, so dass die Bauverbotszone zur

Autobahn eigentlich nicht tangiert wird. Es würde dann die Baubeschränkungszone (100m) betroffen. Allerdings gehört nach Auffassung der Bundesbehörde die Abbiegespur innerhalb der Staatsstraße bereits zur Autobahn, so dass dann die Bauverbotszone nicht eingehalten wäre.

In sichtbarer Distanz befindet sich bereits ein ähnlicher Werbepylon für das bekannte bestehende Fastfood-Restaurant an der Prackenfelder Straße. Dieser ist in Höhe und Abstand näher an der Autobahn und wurde damals ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallentscheidung genehmigt. Auf den Gleichbehandlungsgrundsatz wird sich seitens des Antragstellers hier berufen

Aus diesem Grund tendiert die Verwaltung aus rechtlichen Gründen zu einer Zustimmung.

Letztendlich handelt es sich um eine Ermessensentscheidung des Gremiums.

Über folgenden Beschluss (Zustimmung oder Ablehnung) wäre zu beraten:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur Errichtung eines Werbepyloons mit einer Höhe von 23m am Burger-King Restaurant mit Drive-In auf dem Grundstück 1218/2 Gem. Altdorf, an der Westtangente, und erteilt/verweigert das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 BayBO in der vorliegenden Form. Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten u. einzuhalten.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Nürnberger Straße“ wegen Überschreitung der Höhe wird befürwortet/abgelehnt.