

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 4. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 20.10.2020	
Erläuterungen für Bürger SBA/0003/2020	3
TOP Ö 2 Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma ETA; u.a. Errichtung eines Kleinteilelagers; Vorstellung der Planung; Flur Nr. 1070/17, 1062, 450/2 u.a.; Gem. Altdorf; Industriestr.	
Erläuterungen für Bürger SBA/0065/2021	4
TOP Ö 3 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf Flur- Nr. 246/4 Gemarkung Penzenhofen im Außenbereich bei Ludersheim	
Erläuterungen für Bürger SBA/0064/2021	5
TOP Ö 4 Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als Pferdestall mit Sattelkammer, Heu- und Strohlager und angrenzenden Auslauf bzw. Koppel auf dem Grundstück Flur- Nr. 304 der Gemarkung Röthenbach im Außenbereich	
Erläuterungen für Bürger SBA/0061/2021	7
TOP Ö 5 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf Flur- Nr. 1598/4 Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße, Altdorf	
Erläuterungen für Bürger SBA/0060/2021	9

Altdorf, 25.01.2021

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Montag, den **01.02.2021**, Beginn: **17:00 Uhr**, findet die
5. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses im Kulturtreff am
Baudergraben statt.

Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Niederschrift der 4. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 20.10.2020**
2. **Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma ETA; u.a. Errichtung eines Kleinteilelagers; Vorstellung der Planung; Flur Nr. 1070/17, 1062, 450/2 u.a.; Gem. Altdorf; Industriestr.**
3. **Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf Flur- Nr. 246/4 Gemarkung Penzenhofen im Außenbereich bei Ludersheim**
4. **Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als Pferdestall mit Sattelkammer, Heu- und Strohlager und angrenzenden Auslauf bzw. Koppel auf dem Grundstück Flur- Nr. 304 der Gemarkung Röthenbach im Außenbereich**
5. **Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf Flur- Nr. 1598/4 Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße, Altdorf**

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 25.01.2021 bis 01.02.2021

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 04.11.2020
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung der Niederschrift der 4. Bau- und
Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 20.10.2020**

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 4. Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 20.10.2020.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 22.01.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma ETA; u.a. Errichtung eines Kleinteilelagers; Vorstellung der Planung; Flur Nr. 1070/17, 1062, 450/2 u.a.; Gem. Altdorf; Industriestr.

Die Firma ETA plant die Erweiterung Ihres Standorts in der Industriestraße.

Auf Wunsch der Firma ETA soll die genaue Planung in der Sitzung durch die Geschäftsführung vorgestellt werden.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 21.01.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf Flur- Nr. 246/4 Gemarkung Penzenhofen im Außenbereich bei Ludersheim

Lage: Im Außenbereich, Ludersheimer Au 26, Ortsteil Ludersheim. Im Flächennutzungsplan dargestellt als Fläche für Reitsportanlage

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks.

Am 27.05.1981 wurde vom Landratsamt eine Erweiterung der Reithalle (Nutzungsänderung – bauliche Änderungen) genehmigt. Die Genehmigung beinhaltete u.a. im Obergeschoss den Einbau von WC, Reitlehrerzimmer, 2 Büros, Vereinslokal und Schulungsraum für 54 Personen, Theke, Küche, sowie weiteren Damen und Herren WC`s.

Die geplante Nutzungsänderung umfasst den Umbau des Einzel WC`s, des Reitlehrerzimmers und der 2 Büros in eine Betriebswohnung mit Bad, WC, Küche/Essen, Wohnen und Schlafen mit 61,70 m² Wohnfläche. Außerdem soll im Süden des Grundstücks ein überdachtes Paddock mit einer Fläche von 15,975 m x 6,26 m errichtet werden. Da hierfür die einzuhaltenden Abstandsflächen teilweise auf das benachbarte Grundstück Flur- Nr. 246 fallen, ist eine entsprechende Übernahme erforderlich. Diese Abstandsflächenübernahmeerklärung der Grundstückseigentümerin von Flur- Nr. 246 ist dem Bauantrag beigelegt. Des Weiteren überdecken sich die Abstandsflächen zwischen Einstreuhalle und dem geplanten überdachten Paddock. Daher wurde auch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung gestellt. Eine Entscheidung hinsichtlich des Antrages auf Abweichung obliegt alleine der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt).

Es befinden sich 17 Boxen in 2 Stallgebäuden. 9 Einsteller haben dort Ihre Pferde und 5 Pferde befinden sich im Eigentum der Betreiber. Einsteller können sich jederzeit bei ihrem Pferd aufhalten. Begründet wird die Nutzungsänderung zur Betriebswohnung damit, dass bedingt durch die Pensionspferdehaltung der Betreiber der Anlage regelmäßig vor Ort ist, damit Gesundheit und Wohlergehen der Tiere gewährleistet sind. Befinden sich Pferde in einem kritischen Gesundheitszustand, müssen sie auch nachts überwacht werden. Es besteht die Notwendigkeit, eine 24-Stunden Bereitschaft zu gewährleisten, um im Krisenfall schnell reagieren zu können.

Das Außenbereichsanwesen ist bedingt durch die Lage nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Altdorf angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird auf dem Grundstück geklärt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Fachstelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt die ordnungsgemäße Klärung des Abwassers prüfen und ggf. entsprechende Auflagen machen.

Sollte durch die Nutzungsänderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, ist dieser entsprechend nachzuweisen und herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf dem Außenbereichsgrundstück Flur- Nr. 246/4 der Gemarkung Penzenhofen, Ortsteil Ludersheim. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Grundstückseigentümerin von Flur- Nr. 246 der Gemarkung Penzenhofen ist dem Bauantrag beigelegt. Über den Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen zwischen Einstreuhalle und dem beantragten überdachten Paddock entscheidet die Baugenehmigungsbehörde. Das Baugrundstück besitzt keinen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Altdorf. Die anfallenden Abwässer werden durch eine bestehende Kläranlage auf dem Grundstück entsorgt. Die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt Nürnberger Land ist zuständig für die Prüfung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Die Auflagen der Fachbehörden sind daher zu beachten und einzuhalten.

Sollte durch die Nutzungsänderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, ist dieser entsprechend nachzuweisen und herzustellen.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 19.01.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als Pferdestall mit Sattelkammer, Heu- und Strohlager und angrenzenden Auslauf bzw. Koppel auf dem Grundstück Flur- Nr. 304 der Gemarkung Röthenbach im Außenbereich

Lage: Im Außenbereich an der Jakob-Ellenberger-Straße

Vorhaben: Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als Pferdestall mit Sattelkammer, Heu- und Strohlager und angrenzenden Auslauf bzw. Koppel

Hinweis: Der Golfbetrieb auf der Driving Range wurde schon seit längerem eingestellt, da der Golfabschlagplatz nicht mehr rentabel war.

Am 28.10.2019 wurde von der damaligen Grundstückseigentümerin ein Antrag auf Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als künftige Lagerhalle für einen ortsansässigen kleinen Schreinerbetrieb beantragt. Da hierfür keine Privilegierung nach § 35 BauGB vorlag, versagte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2019 hierfür das gemeindliche Einvernehmen. Der Antrag wurde dann trotzdem auf Wunsch der Antragstellerin an das Landratsamt weitergeleitet. Der Antrag ist nicht genehmigungsfähig. Die Antragstellerin ist im Juni 2020 verstorben.

Ihre Tochter ist Rechtsnachfolgerin und hat nunmehr den neuen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Das vorhandene genehmigte Gebäude wird nicht durch Anbauten vergrößert. Es soll wie beantragt zur Pferdenutzung dienen. Eine Wegemäßige Erschließung ist über die Jakob-Ellenberger-Straße gegeben. Stromanschluss ist vorhanden. Eine Wasserversorgung ist lt. Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf GmbH nach Verlegung einer Hauptwasserleitung möglich.

Nach Auffassung der Verwaltung könnte diesem Antrag auf Pferdehaltung - als verträgliche Nutzung im Außenbereich - zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung der bisher als Driving Range genutzten Halle als Pferdestall mit Sattelkammer, Heu- und Strohlager und angrenzenden Auslauf bzw. Koppel auf dem Außenbereichsgrundstück Flur- Nr. 304 der

Gemarkung Röthenbach an der Jakob-Ellenberger-Straße das gemeindliche Einvernehmen. Die Auflagen der Stadtwerke Altdorf GmbH bezüglich der Wasserversorgung sind einzuhalten und zu beachten, ebenso wie die Auflagen der Fachbehörden.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 19.01.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf Flur- Nr. 1598/4 Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße, Altdorf**

Lage: Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 A (Tektur 1) „Hinter der Schule“

Vorhaben: Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben

Das bestehende Gebäude soll nach Süden hin auf der ganzen Breite um 2,77 m durch Anbau verlängert werden. Es entsteht keine zusätzliche Wohnung. Die im Norden und Süden genehmigten Dacherker (Baugenehmigung vom 16.07.1997) wurden nicht errichtet. Im Rahmen der damaligen Baugenehmigung wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Länge der Dachaufbauten (Süden 5,4 m, Norden 5,3 m) erteilt.

Nunmehr sollen auf Nord- und Südseite Dacherker errichtet werden. Die Länge der beantragten Erker beträgt im Norden 6,35 m und im Süden 2 x 3,12 m (gesamt 6,24 m) bei einer bestehenden Dachneigung von 30°. Laut Bebauungsplan sind Dacherker bis max. 1/3 der Trauflänge (= 3,68 m) zulässig. Durch die geplanten Dachaufbauten wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Hinsichtlich der Höhe des Gebäudes ergeben sich jedoch keine Änderungen.

Da durch das beantragte Bauvorhaben keine zusätzliche Wohnung entsteht, ist auch die Schaffung weiterer Stellplätze nicht notwendig. Es werden jedoch 2 neue Stellplätze geschaffen (einer davon als Ersatz für einen weggefallenen Stellplatz).

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich und auch beantragt:

Festsetz. B-Plan	Befreiung	Bemerkung
Max. 2 Vollgeschosse	DG als 3. Vollgeschoss	Hinsichtlich Dachneigung und Höhe des Gebäudes ergeben sich keine Änderungen, daher nur „rechnerisch“
Dachaufbauten bis max. 1/3 Trauflänge (= 3,68m) zulässig	Dachaufbauten im Süden 6,35 m, im Norden 6,24 m	Befreiung wurde bereits mit Baugen. V. 16.07.1997 erteilt.

		Des Weiteren wurde auch für das östl. Nachbargebäude eine entsprechende Befreiung baurechtl. genehmigt
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	Die geplanten Stellplätze Nr. 3 und 4 liegen außerhalb der festgesetzten Flächen	Die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen sind bereits durch die vorh. Doppelgarage belegt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den notwendigen und beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gemäß § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flur- Nr. 1598/4 der Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße Altdorf. Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Dachgeschosses als Vollgeschoss, der Überschreitung der geplanten Erker im Süden und Norden um mehr als 1/3 der Trauflänge, sowie der Anordnung der Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen erteilt. Die im Prüfvermerk der Stadtwerke Altdorf GmbH vom 10.12.2020 gemachten Auflagen sind einzuhalten und zu beachten, ebenso wie die Auflagen der Fachbehörden.