

**Niederschrift**  
**Öffentliche Sitzung**  
**Gemeinderat Gremsdorf**



<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 09. Februar 2026
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:12 Uhr
<b>Ort:</b>	Rathaus Gremsdorf, Hauptstraße 12, 91350 Gremsdorf

**Anwesend:**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Franke, Markus</b>	2. Bürgermeister	
<b>Wolf, Thomas</b>	3. Bürgermeister	
<b>Hahn, Stefanie</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Kleetz, Oliver</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Köberlein, Manfred</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Nagel, Michael</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Pfann, Monika</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Ruhmann, Markus</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Ruß, Erich</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Saam, Björn</b>	Gemeinderatsmitglied	
<b>Wellein, Jürgen</b>	Gemeinderatsmitglied	

**Abwesend:**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Walter, Norbert</b>	Erster Bürgermeister	Entschuldigt fehlend
<b>Nußbaum, Lydia</b>	Gemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend

## Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
2. Bauanträge
  - 2.1 Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 46/5 Gmkg. Buch
  - 2.2 Bauantrag; Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 245/29 Gemarkung Buch, OT Buch
  - 2.3 Isolierte Befreiung; Errichtung von Winkelstützelementen auf Fl. Nr. 245/29, Gemarkung Buch, OT Buch
  - 2.4 Isolierte Befreiung; Errichtung einer Gaube auf Fl. Nr. 243/19, Gemarkung Buch, OT Buch
  - 2.5 Umnutzung einer Industriehalle im Gewerbegebiet Gremsdorf zur Sportstätte
3. Bauleitplanungen der Gemeinde  
-Entfällt-
4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen  
-Entfällt-
5. Suchkreisinformation zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband
6. Kommunale Wärmeplanung
7. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung  
-Entfällt-
8. Bekanntgaben und Informationen

Der Sitzungsleiter stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Gemeinderat ist daher beschlussfähig.

Einwendungen oder Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen. Der Sitzungsleiter erklärt die Sitzung für eröffnet.

<b>TOP 1.</b> Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
--

**Sachvortrag:**

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 16.01.2026 wurde bekannt gegeben. Einwände dagegen werden nicht erhoben.

**Beschluss:**

Die Niederschrift wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

<b>TOP 2.</b> Bauanträge
--------------------------

<b>TOP 2.1</b> Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 46/5 Gmkg. Buch
---

**Sachvortrag:**

Das Grundstück befindet sich in räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung „Buch Ringstraße“

Es hält nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Beantragt werden folgende Befreiungen:

- Dachneigung Wohnhaus 40 – 48 Grad + Garage 40 – 48
- Kniestockhöhe 50 cm bis UK Fußpfette
- Farbe Dacheindeckung naturrot
- Position Garage Nord/westlich
- Position Vordach beim Wohnhaus

**Gegenstand der Befreiung(en):**

Die Dachneigung des Hauptdaches des Wohngebäudes beträgt 40°. Der überdachte Terrassenbereich sowie das Vordach sind mit einer flach geneigten Dachneigung von 5° geplant. Die geplanten Gauben/Erker sollen mit einer Dachneigung von 18° ausgeführt werden.

Der geplante Carport ist ebenfalls mit einer flach geneigten Dachneigung von 5° vorgesehen.

Die Kniestockhöhe beträgt von OK RFB bis UK Fußpfette 69cm.

Die Dacheindeckung ist in einem Grauton vorgesehen.

Die Garage soll an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Dach Wohngebäude befindet sich 5m ab der Grundstücksgrenze, lediglich das Vordach ist 2,75m von der westlichen Grenze geplant.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist für die Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit zuständig.

**Beschluss:**

1. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
2. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Befreiung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

**TOP 2.2** Bauantrag; Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 245/29 Gemarkung Buch, OT Buch

**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Buch West II“.

Das Vorhaben hält nicht alle Festsetzungen ein.

Es wird Befreiung von folgenden Festsetzungen des BP beantragt:

- Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0,44 statt 0,30 und
- I + D (Erd- und ausgebautes DG: das 2. Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss herzustellen, sondern analog dem Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von 2,95m und
- Dachform: Zeltdach (mit 22° Dachneigung) statt Sattel- oder Walmdach

zu 3. Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,30 beabsichtigt der Bauherr ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und entsprechender Zufahrt zu errichten und erreicht dadurch eine GRZ von 0,44; eine Überschreitung von 50% ist jedoch gesetzlich zulässig damit ergibt sich eine zulässige GRZ von  $0,3 + 0,15 = 0,45$ .

zu 4. Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes ( Da die Baumaßnahme, wie oben beschrieben, die öffentlichen und nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigen, können die Befreiungen somit als mit den öffentlichen Belangen vereinbar angesehen werden. Zudem stellt sich die Baumaßnahme wie oben

entstehen soll aber ein ZD (Zeltdach).

Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung.

**Beschluss:**

1. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
2. Der Befreiung der Dachform zu ZD (Zeltdach) mit 2 Vollgeschossen, wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	7	Nein:	4	pers. beteiligt:	0
-----	---	-------	---	------------------	---

<b>TOP 2.3</b> Isolierte Befreiung; Errichtung von Winkelstützelementen auf Fl. Nr. 245/29, Gemarkung Buch, OT Buch
---

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 21 „Buch West II“.

Es hält nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Es wird eine isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Einfriedung beantragt.

Der BBP legt fest, dass Zäune mit einer max. Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,3 m über Straßenoberkante errichtet werden dürfen.

Die Sockelhöhe darf 0,3 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

Der Bauherr möchte sein Grundstück einebnen. Aufgrund der Topografie ist dazu entlang der Grundstücksgrenze zu privaten Flächen eine Abstützung mittels Winkelstützelementen mit einer Höhe von max. 1,30 m notwendig. Weiterhin ist zur Sicherung des Gebäudes diese Ausgleichung des Grundstückes erforderlich.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Gremsdorf stimmt der beantragten isolierten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Buch West II“ in Bezug auf die Einfriedung zu.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

<b>TOP 2.4</b> Isolierte Befreiung; Errichtung einer Gaube auf Fl. Nr. 243/19, Gemarkung Buch, OT Buch
--

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Buch 1. Änderung + Erweiterung“.

Es hält nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Es wird eine isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Dachausbildung (Gaube) beantragt.

Benötigt wird die Gaube um Wohnraum, Stehhöhe und Licht im Dachgeschoss zu schaffen.

Eine isolierte Befreiung ist seit der Änderung des Art. 81 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) zum 1. Januar 2026 zu beantragen: Diese Änderung sieht vor, dass Ortsgestaltungssatzungen bei Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO ab 01.01.2026 wieder zu beachten sind.

Auszug des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO: **Verfahrensfrei sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken** einschließlich der **Errichtung von Dachgauben** und im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Gremsdorf stimmt der beantragten isolierten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Buch 1. Änderung + Erweiterung“ in Bezug auf die Dachausbildung zu.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

**TOP 2.5** Umnutzung einer Industriehalle im Gewerbegebiet Gremsdorf zur Sportstätte

**Sachvortrag:**

Es sind keine prüffähigen Unterlagen eingereicht worden.

Ein Planer müsste das Vorhaben mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung „Gewerbegebiet an der Autobahn“, abgleichen und dann entweder einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren, oder wenn Befreiungen benötigt werden einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren einreichen.

**Beschluss:**

Das Konzept wird zur Kenntnis genommen und wieder behandelt, wenn prüffähige Unterlagen eingereicht wurden.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

**TOP 3.** Bauleitplanungen der Gemeinde  
-Entfällt-

**TOP 4.** Bauleitplanungen von Nachbarkommunen  
-Entfällt-

**TOP 5.** Suchkreisinformation zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband

**Sachvortrag:**

Mit Schreiben vom 30.01.2026 informiert die Firma Telefónica Deutschland über den geplanten Ausbau der Mobilfunk-Infrastruktur für mobiles Breitband.

Dazu soll in dem auf beiliegender Karte gekennzeichneten Bereich eine neue Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband errichtet werden.

Soweit hierbei ein baugenehmigungspflichtiger Mast errichtet wird, steht dieser grundsätzlich auch anderen Netzbetreibern zur Verfügung.

Die Gemeinde Gremsdorf wird entsprechend § 7a der 26. BImSchV gehört und erhält die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Erörterung der Baumaßnahme.

Die Ergebnisse unserer möglichen Beteiligung werden laut Schreiben bei der Standortentscheidung auf Basis der bestehenden Vereinbarung über den Informationsaustausch und die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze berücksichtigt.

Vorliegende Information ist kein Antrag im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens. Soweit für die Errichtung der Anlage Genehmigungen erforderlich sind, werden diese nach der Standortsicherung im Laufe des Realisierungsprozesses rechtzeitig beantragt und nach Genehmigung umgesetzt.

### **Beschluss:**

Zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

**TOP 6.** Kommunale Wärmeplanung

### **Sachvortrag:**

Es wird eine PowerPoint Präsentation gezeigt.

Wird auf die nächste Sitzung vertagt, da der Erste Bürgermeister abwesend ist.

**TOP 7.** Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung  
-Entfällt-

**TOP 8.** Bekanntgaben und Informationen

### **Bekanntgaben und Informationen des Sitzungsleiters**

- Die Tops der letzten Bürgerversammlung sollen in der nächsten Sitzung besprochen/behandelt werden.

