

SITZUNG

öffentlich

Gremium: Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand

Sitzungstag: Mittwoch, 09.02.2005

Sitzungsort: kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Wilhelm Schmitt	
----------------------	--

Ausschussmitglied

Herr Karl Germeroth	
Frau Sigrid Hector	ab TOP 7 ö
Herr Erwin Heid	
Herr Rainer Obermeier	

Vertreter

Herr Bernhard Kühnl	Vertretung für Hans Sorger
Herr Helmut Rossak	Vertretung für Ernst Wölfel

Schriftführer

Herr Jochen Cervik	
--------------------	--

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Ulrich Thiemann	
----------------------	--

Entschuldigt:

Ausschussmitglied

Herr Hans Sorger	Vertreten durch B. Kühnl
Herr Ernst Wölfel	Vertreten durch H. Rossak

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.01.2005
2. Bauantrag;
Errichtung von Dachgauben und Balkonen an einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 der Gemarkung Neunkirchen, Klosterhof 1
3. Bauantrag;
Umstellung der Außenwerbemittel der Vertriebslinie Extra auf die Vertriebslinie REWE
4. Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Neunkirchen, Oberer Grenzweg 30 b
5. Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Doppelcarports mit Geräteraum auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 32
6. Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/21 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11;
Wiedervorlage
7. Bauvoranfrage;
Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 454/11 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 11
8. Bauleitplanung der Stadt Erlangen;
3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2003 für den Teilbereich Güterbahnhofstraße;
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Bauleitplanung des Marktes Igensdorf;
Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Mittelrüsselbach - Weingarten";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10. Wünsche und Anträge

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.01.2005****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der Sitzung vom 19.01.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 2**Bauantrag;
Errichtung von Dachgauben und Balkonen an einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 der Gemarkung Neunkirchen, Klosterhof 1****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Susanne Gast, Rödler 5, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung von Dachgauben und Balkonen an einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 der Gemarkung Neunkirchen, Klosterhof 1, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“. Dieser sieht vor, dass die Gesamtlänge der Dachgauben nicht mehr als 1/3 der Firstlänge betragen darf.

Es ist geplant, an der Ostseite zwei (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) Balkone zu errichten. Desweiteren soll auf der Süd- und Nordseite jeweils eine Dachgaube errichtet und der Spitzboden ausgebaut werden. Durch den Umbau entsteht kein weiterer Stellplatzbedarf gem. der Stellplatzsatzung des Marktes. Das Planungsbüro wurde jedoch angehalten, auf freiwilliger Basis Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung von Dachgauben und Balkonen an dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem bestehenden Grundstück Fl.Nr. 26 der Gemarkung Neunkirchen, Klosterhof 1, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Länge

der Dachgauben wird ebenfalls zugestimmt.

Die künftige Höhenlage des Mühlweges ist hinsichtlich der Stellplätze zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 3

Bauantrag; Umstellung der Außenwerbemittel der Vertriebslinie Extra auf die Vertriebslinie REWE

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. REWE Zentral AG, Niederlassung Hungen, vertreten durch Herrn Eddy Braun, Rewestr. 1, 35410 Hungen, bzgl. der Umstellung der Außenwerbemittel der Vertriebslinie Extra auf die Vertriebslinie REWE auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“.

Die vorhandenen Werbeanlagen sollen durch die REWE-Reklame ersetzt werden. Desweiteren soll an der Einfahrt zum Supermarktgelände ein unbeleuchteter Aufsteller mit den Öffnungszeiten und dem Hinweis „Einfahrt“ errichtet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Umstellung der Außenwerbemittel der Vertriebslinie Extra auf die Vertriebslinie REWE auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 4

**Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Neunkirchen, Oberer Grenzweg 30 b**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Klaudia und Peter Brinzer, Alte Dormitzer Str. 5, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 30 b, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 38° +/- 3°) und einen Kniestock von 0,50 m vor. Desweiteren ist festgesetzt, dass die Traufhöhe talseitig 4,00 m über Oberkante des natürlichen Gelände nicht überschreiten darf.

Es ist geplant die Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einen Kniestock von 0,50 m zu errichten. Der Carport soll an der westlichen Grenze errichtet werden.

Die Dachneigung des benachbarten Doppelhauses (Fl.Nr. 165/5 und 165/9 der Gemarkung Großenbuch) beträgt 45°.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 30 b, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachneigung, der Firstrichtung sowie der max. Höhe talseitigen Traufe wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 5

Bauantrag;

Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Doppelcarports mit Geräteraum auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 32

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Alexandra Pohle, Marloffsteiner Str. 2 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Doppelcarports mit Geräteraum auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 32, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 38° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m vor. Desweiteren ist festgesetzt, dass die Höhe der Traufe talseitig 4,00 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten darf.

Es ist geplant, die Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Der Doppelcarport mit Geräteraum ist an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Die Dachneigung des benachbarten Doppelhauses (Fl.Nr. 165/5 und 165/9 der Gemarkung Großenbuch) beträgt 45°.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Doppelcarports mit Geräteraum auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 165/1 der Gemarkung Großenbuch, Oberer Grenzweg 32, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachneigung, der Firstrichtung, der max. Höhe der talseitigen Traufe sowie des Stauraumes wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 6

**Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/21 der
Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11;
Wiedervorlage**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Frau Annette Polster und des Herrn Johannes Müller, beide wohnhaft in der Eskilstunastr. 32 in 91054 Erlangen, auf Vorbescheid bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/21 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11, in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Es fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, das Wohnhaus in der nördlichen Grundstückshälfte mit zwei Vollgeschossen (II) und einem Pyramidendach (DN 21°) zu errichten. Der Carport ist neben dem bestehenden Wohnhaus geplant.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.01.2005 (TOP 23 ö) beschlossen, dem Antrag u. a. unter den Voraussetzungen zuzustimmen, dass die Art der Vollgeschosse E + D entspricht und das Gebäude mit einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von max. 0,50 m versehen wird.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde dem Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, vorgelegt. Der Kreisbaumeister wurde um Stellungnahme zum Bauvorhaben gebeten. Mit Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 07.02.2005 wurde mitgeteilt, dass der geplante Baukörper in zweiter Reihe aus städtebaulicher Sicht durchaus vorstellbar erscheint.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/21 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11, zuzustimmen mit dem Hinweis, dass sich das Haus mit fränkischer Bauweise besser eingefügt hätte.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 7**Bauvoranfrage;
Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück
Fl.Nr. 454/11 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 11****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Eheleute Emma und Reinhard Czech, Kanalweg 11, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Erweiterung und des Umbaus des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 454/11 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 11, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Es fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, den Dachstuhl zu erneuern. Die Dachneigung soll dann 35° bis 40° betragen und ein Kniestock von 0,50 m vorhanden sein. An der Südseite ist eine Dachgaube und an der Nordseite sind Dachflächenfenster geplant. Desweiteren sollen die Giebel mit Fenstern versehen werden.

Die umliegenden Wohnhäuser (Kanalweg 9, 10 und 12 sowie Dormitzer Str. 17, 19, 23 und 25) haben eine Dachneigung von 30° bzw. 35°. Die Dachneigung des Wohnhauses Kanalweg 13 beträgt 25°. Keines der v. g. Wohnhäuser verfügt über einen Kniestock. Lediglich das Wohnhaus Kanalweg 14 verfügt über einen Kniestock von 0,50 m bei einer Dachneigung von 35°.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Ausbauvariante II der Bauvoranfrage bzgl. der Erweiterung und des Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 454/11 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 11, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Dachneigung max. 35° und der Kniestock max. 0,50 m beträgt.

Hinweis: Entsteht durch den Umbau eine neue Wohneinheit, wird ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 8**Bauleitplanung der Stadt Erlangen;
3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
2003 für den Teilbereich Güterbahnhofstraße;
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2003 der Stadt Erlangen für den Teilbereich der Güterbahnhofstraße als Träger öffentlicher Belange erneut zur Kenntnis.

Der Teilbereich Güterbahnhofstraße wurde bereits im Jahr 2002 geändert. Hierbei wurde der Markt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2002 (TOP 20 ö) keine Einwände zu erheben.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen geändert. Die wesentlichen Änderungen sind:

- im Bereich des ehem. Postareals eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel anstatt einer gemischten Baufläche,
- zwischen dem ehem. Postareal und der Nürnberger Straße für den Bereich einer Geschäftspassage eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel anstatt einer gemischten Baufläche aufgrund einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs,
- im Bereich Güterhallen-, Güterbahnhofstraße und Bahnanlage eine gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche anstatt einer gemischten Baufläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus aufgrund einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs
- keine Verlegung der Nägelsbachstraße und
- im Bereich der südlich der Nägelsbachstraße – ehem. Gossen-Gelände – eine gewerbliche Baufläche anstatt einer gemischten Baufläche.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2003 der Stadt Erlangen für den Teilbereich Güterbahnhofstraße keine Einwände zu erheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 9

**Bauleitplanung des Marktes Igensdorf;
Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Mittelrüsselbach -
Weingarten";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsplan „Mittelrüsselbach – Weingarten“ des Marktes Igensdorf als Träger öffentlicher Belang zur Kenntnis.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, da das Verfahren des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan setzt ein Baurecht für 10 Wohngebäude fest. Als Art der baulichen Nutzung wurde „Dorfgebiet“ festgelegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Mittelrüsselbach – Weingarten“ des Marktes Igensdorf keine Bedenken zu erheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

TOP 10

Wünsche und Anträge

Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth

bittet um Klärung, ob die Kosten für die Reinigung der Straßen nach dem Faschingsumzug dem NCV oder einem anderen Verein in Rechnung gestellt werden können.

Marktgemeinderats-Mitglied U. Thiemann

Fragt nach, ob der Fußweg zwischen den Straßen „Im Birnengarten“ und „Lärchenweg“ durch den Markt zu räumen ist. Desweiteren bittet er Überprüfung, wer bei Unfällen haftet.

Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier

Bittet um einen Hinweis im Mitteilungsblatt, dass kein Restmüll vor dem Wertstoffhof abgestellt bzw. abgeladen werden darf.

Bauausschuss-Mitglied B. Kühnl

Fragt nach, ob ein Streukübel frei ist, welcher dann in der Herrnbergstraße im Kreuzungsbereich unterhalb des Friedhofs aufgestellt werden soll. Desweiteren weist er darauf hin, dass der Straßeneinlauf in Höhe des Anwesens Rosenbach 1 a zu engmaschig ist und ständig durch Laub verstopft wird. Das Wasser kann nicht mehr abfließen und läuft in das Grundstück Rosenbach 2.

Bauausschuss-Mitglied S. Hector

erkundigt sich, ob für die Bürger eine Räumungspflicht besteht, wenn kein Gehsteig vorhanden ist (bspw. Mehrzweckstreifen) und bittet um einen entsprechenden Hinweis im Mitteilungsblatt.

1. Bürgermeister Schmitt

informiert die Bauausschuss-Mitglieder darüber, dass die Familie Hubmann der Verlegung

des Gehweges zugunsten von 4 öffentlichen Kurzzeitparkplätzen nicht über einen Grundstücksverkauf sondern nur über eine Grunddienstbarkeit mit 25 Jahren Laufzeit zustimmt. Die Bauausschuss-Mitglieder erklären mehrheitlich ihr Einverständnis zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit und regen an, dass hierbei auch festgehalten werden soll, dass dem Markt für einen späteren Rückbau keine Kosten entstehen dürfen. Hinsichtlich der Stadtmauer im Bereich des Anwesens Hubmann erklären einige Mitglieder des Bauausschusses, dass dieser Erwerb im Zusammenhang mit dem Umbau zur Bäckeria zu erledigen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

ohne Beschluss

Für die Richtigkeit:

S c h m i t t
1. Bürgermeister

C e r v i k
VOI