

# SITZUNG

## öffentlich

**Gremium:** Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand

**Sitzungstag:** Mittwoch, 13.04.2005

**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende** 20:35 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

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

#### Ausschussmitglied

Herr Karl Germeroth	
Frau Sigrid Hector	ab TOP 2 ö
Herr Erwin Heid	
Herr Rainer Obermeier	
Herr Hans Sorger	
Herr Ernst Wölfel	

#### Ortssprecher

Herr Harald Scherzer	
----------------------	--

#### Schriftführerin

Frau Katrin Müller	
--------------------	--

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2005
2. Bauantrag;  
Anbau an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/1 der Gemarkung Neunkirchen, Erleinhofer Str. 27 a
3. Bauantrag;  
Nutzungsänderung einer Garage und Umbau des Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/50 der Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 11
4. Bauantrag;  
Anbau eines Treppenhauses sowie einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/21 der Gemarkung Ermreuth, Gleisenhofer Str. 13
5. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545/4 der Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg 13
6. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/9 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 60 a
7. Bauantrag;  
Neubau eines Gebäudes mit Ausstellungsraum, Werkstatt und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fritz-Ritter-Str. 4
8. Bauantrag;  
Errichtung eines Carports und einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2889/1 der Gemarkung Hetzles, Baad 17
9. Bauantrag;  
Neubau eines Betriebsgebäudes für geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/23 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6 (Tektur)
10. Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Flachdaches auf der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 95/2 der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 3
11. Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/7 der Gemarkung Neunkirchen, Walberlastr. 4
12. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str.
13. Bauvoranfrage;  
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/8 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 7
14. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Wohnungen, Einzelhandelsfläche, Büro-/Praxisräumen sowie Außen- und Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 465 Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 12
15. Ersatzbeschaffung für einen Kastenwagen für den Bauhof

16. Verkehrsrechtliche Anordnung zur Verkehrsberuhigung der Gräfenberger Straße
17. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2005****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Anbau an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/1 der  
Gemarkung Neunkirchen, Erleinhofer Str. 27 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Ingeborg Gotti, Erleinhofer Str. 27 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Anbaus an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/1 der Gemarkung Neunkirchen, Erleinhofer Str. 27 a, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Henkersteg Ost". Dieser sieht für das Grundstück eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (I + D) und einem Satteldach (DN 45° +/- 3°) vor.

Es ist geplant, an das auf der westlichen Grundstücksgrenze bestehende Nebengebäude zwei Lagerräume anzubauen. Der Anbau soll ebenfalls auf der Grenze erfolgen. Lagerraum 1 soll mit einem Satteldach (DN 45°) versehen werden. Lagerraum 2 stellt eine optische Verbindung zwischen dem bestehenden Nebengebäude und Lagerraum 1 dar und soll mit einem Flachdach versehen werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. dem Anbau an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/1 der Gemarkung Neunkirchen, Erleinhofer Str. 27 a, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Henkersteg Ost" hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, Dachform und der Dachneigung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3****Bauantrag;  
Nutzungsänderung einer Garage und Umbau des Anbaus am bestehenden  
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/50 der Gemarkung Neunkirchen,  
Ziegelwiesenstr. 11****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Caroline und Alexander Gewalt, Ziegelwiesenstr. 11, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Nutzungsänderung der Garage und den Umbau des Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/50 der Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 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, die Garage, welche sich im bestehenden Anbau befindet, in Wohnräume (Wohnzimmer) umzunutzen. Der Anbau soll so umgebaut werden, dass darin eine neue Wohneinheit entsteht. Des weiteren ist die Errichtung von jeweils einer Dachgaube mit Schleppdach auf der Süd- und Nordseite geplant.

Durch die Entstehung einer Wohneinheit wird ein neuer Stellplatzbedarf ausgelöst. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind hierfür zwei weitere Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden auf dem Grundstück vier Stellplätze nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Nutzungsänderung der Garage sowie dem Umbau des Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/50 der Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 11, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4****Bauantrag;**

**Anbau eines Treppenhauses sowie einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/21 der Gemarkung Ermreuth, Gleisenhofer Str. 13**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Heinz Wölfel, Gleisenhofer Str. 13, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Anbaus eines Treppenhauses sowie einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/21 der Gemarkung Ermreuth, Gleisenhofer Str. 13, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses ein Treppenhaus mit Eingangsbereich anzubauen. Das Treppenhaus soll mit einem Satteldach (DN 48°) versehen werden. Das sich im Gebäude befindliche Treppenhaus soll abgebrochen werden. Des weiteren ist geplant, oberhalb der bestehenden Terrasse einen Balkon zu errichten. Dieser soll ebenfalls mit einem Satteldach (DN 48°) versehen werden. Die sich im Kellergeschoss des Hauses befindliche Garage soll in ein Arbeitszimmer umgenutzt werden. Als Ersatz werden zwei Stellplätze neu nachgewiesen.

Durch den Anbau der Terrassenüberdachung und des Treppenhauses entsteht kein neuer Stellplatzbedarf. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind drei Stellplätze erforderlich. Auf dem o. g. Grundstück werden vier Stellplätze nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Anbaus eines Treppenhauses sowie einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/21 der Gemarkung Ermreuth, Gleisenhofer Str. 13, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 5****Bauantrag;**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545/4 der Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg 13**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Claudia und Jan Wurm, Viktor-von-Scheffel-Str. 3, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545/4 der Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg 13, 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, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°), einem Kniestock von 0,50 m und einem Zwerchhaus zu errichten. Die nordöstliche sowie die südöstliche Wand des Carports soll gemauert werden. Im Anschluss an den Carport soll ein Geräteraum errichtet werden. Das Satteldach des Carports soll in das des Wohnhauses eingeschifft werden. Der Abstand des Carports zur Straße beträgt 3,00 m.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545/4 der Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg 13, zuzustimmen.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 6**

### **Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/9 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 60 a**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Andreas Kölz, Esperstr. 24, 91080 Uttenreuth, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/9 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 60 a, 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, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D) und einem Satteldach (DN 45°) zu errichten. Das Wohnhaus ist als Passivhaus geplant. Hierzu ist es erforderlich, dass auf der Südseite eine großflächige Fensterfront errichtet wird. Die Firstrichtung verläuft

von Ost nach West. Der First wird jedoch nicht mittig errichtet, sondern nach Süden verschoben. Dadurch entsteht auf der Nordseite ein Kniestock von 0,50 m und auf der Südseite ein nach außen hin sichtbares zweites Vollgeschoss. Des weiteren soll an der östlichen Grundstücksgrenze eine Carport mit Schuppen errichtet werden. Ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht eingehalten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 einer Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses in der o. g. Form mit dem Hinweis zugestimmt, dass weitere Auflagen dem Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/9 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 60 a, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass der Carport mit einem Stauraum von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird und der Carport auf einer Länge von 2,00 m zur Verkehrsfläche nicht verkleidet wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7**

### **Bauantrag; Neubau eines Gebäudes mit Ausstellungsraum, Werkstatt und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fritz-Ritter-Str. 4**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Cevat Kök, Fritz-Ritter-Str. 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Gebäudes mit Ausstellungsraum, Verkaufsraum, Werkstatt und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fritz-Ritter-Str. 4, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße". Dieser sieht für das Grundstück eine gewerbliche Nutzung in offener Bauweise (Gebäuelänge max. 50 m) mit Flach- oder Satteldach (DN 5° - 25°, 30° +/- 3°, 45° +/- 3°) und mit einer max. Traufhöhe von 6,00 m vor.

Es ist geplant, auf der nordwestlichen Teilfläche des Grundstücks ein Gebäude mit Ausstellungsraum, Werkstatt, Lager und Laden zu errichten. Das Gebäude ist im Bereich des Ladens eingeschossig und soll mit einem Flachdach versehen werden. Der restliche Hallenbereich soll mit einem Pultdach (DN 2°) versehen werden. Die Traufe beträgt hier an der höchsten Stelle 5,97 m. Die Halle soll ebenfalls eingeschossig errichtet werden. Lediglich im Bereich zwischen Werkstatt und Lager soll auf einer Breite von 5,00 m und einer Länge

von 12,90 m ein zweites Geschoss für Aufenthaltsraum, Umkleide und Waschgelegenheiten eingezogen werden.

Das Grundstück ist wasser- und kanalmäßig erschlossen. Eine straßenmäßige Erschließung ist nicht vorhanden. Diese muss über einen Erschließungsvertrag gesichert werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen ist anzuwenden. Auf dem Grundstück werden 20 Stellplätze nachgewiesen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Gebäudes mit Ausstellungsraum, Werkstatt und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/5 der Gemarkung Neunkirchen, Fritz-Ritter-Str. 4, zuzustimmen. Die straßenmäßige Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag zu sichern.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" hinsichtlich der Dachform und Dachneigung wird ebenfalls zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Bauantrag; Errichtung eines Carports und einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2889/1 der Gemarkung Hetzles, Baad 17**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Marianne und Richard Gubo, Baad 17, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Wohnung im Keller sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2889/1 der Gemarkung Hetzles, Baad 17, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan des Marktes ist das Grundstück als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Es ist geplant, Räume im Keller des bestehenden Wohnhauses zu einer Wohnung umzubauen. Des Weiteren ist geplant, ein Carport mit überdachter Außentreppe an das bestehende Wohnhaus anzubauen.

Durch den Umbau der Kellerräume zu einer Wohnung wird ein neuer Stellplatzbedarf ausgelöst. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind für das Wohnhaus insgesamt fünf Stellplätze erforderlich. Diese werden auch nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung einer Wohnung im Keller sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2889/1 der Gemarkung Hetzles, Baad 17, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

**TOP 9****Bauantrag;**

**Neubau eines Betriebsgebäudes für geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/23 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6 (Tektur)**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Tektur zum Bauantrag der Fa. Tutogen Medical GmbH, Industriestr. 6, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Betriebsgebäudes für ein geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1b und ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.05 (TOP 5 ö) dem Neubau des o. g. Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen zugestimmt. Abweichend von dieser Planung soll das Gebäude nun mit einem Abstand von 3 m an die "Industriestraße" bzw. die Straße "In der Selau" geschoben werden. Die oberste Etage (Büroräume) wird von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt, so dass insgesamt eine aufgelockerte Außenfassade entsteht. Das bestehende Treppenhaus soll abgerissen und durch ein neues Treppenhaus ersetzt werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt den Tekturplänen zum Neubau eines Betriebsgebäudes für Reinraumlabor und Büroetage auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/23 Gem. Neunkirchen zu. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1b hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Traufhöhe und der offenen Bauweise wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 10****Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Flachdaches auf der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 95/2  
der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 3****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Dominik Beierlorzer, Im Herrngarten 3, 91077 Neunkirchen, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 bzgl. der Errichtung eines Flachdaches auf der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 95/2, Im Herrngarten 3, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Im Herrngarten". Dieser sieht für Garagen die gleiche Dachneigung und Dachform wie für das Hauptgebäude vor.

Es ist geplant, die Garage mit Geräteraum anstatt mit einem Satteldach mit einem Flachdach zu versehen.

Die sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 94/3 und 94 der Gemarkung Großenbuch befindlichen Garagen sind ebenfalls mit einem Flachdach versehen. Der Errichtung eines Pultdaches auf der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/7 der Gemarkung Großenbuch wurde ebenfalls zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung eines Flachdaches auf der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 95/2 der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 3, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Im Herrngarten" hinsichtlich der Dachform und Dachneigung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Bauausschuss-Mitglied H. Wölfel ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

**TOP 11****Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/7 der Gemarkung  
Neunkirchen, Walberlastr. 4****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Eheleute Sigrid und Gerd Baumüller, Erlenstr. 6, 90562 Kalchreuth, auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/7 der Gemarkung Neunkirchen, Walberlastr. 4, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg".

Es ist geplant, den genehmigungsfreien Carport auf der nördlichen Grundstücksgrenze ohne Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, da im Anschluss ein Fahrradabstellraum errichtet werden soll. Der Carport soll an der Nord- und Ostseite mit einem Sichtschutz berankt werden, hierbei wird jedoch ein Sichtbereich von 1,00 m zur Straße hin freigehalten.

Einem Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung einer Garage an der Nordgrenze des o. g. Grundstück wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.11.04 nicht zugestimmt, da der im Bebauungsplan festgesetzte private Stauraum von 5,00 m nicht eingehalten wurde. Bisher wurden nur Befreiungen dahingehend erteilt, dass der Stauraum mind. einen Meter beträgt und ein Sichtfeld freigehalten wird.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/7 der Gemarkung Neunkirchen, Walberlastr. 4, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein Stauraum von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird und ein Sichtfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von 2,00 m freigehalten wird.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg" hinsichtlich des Stauraumes und der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 12****Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der  
Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str.**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Eheleute Gerda und Manfred Thummet, von-Stieber-Str. 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str., zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan des Marktes vom 01.04.05 ist das Grundstück als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Es ist geplant, auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Die Erschließung soll über die vorderliegenden Grundstücke mittels Dienstbarkeiten gesichert werden.

Der Bebauung des Grundstücks kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 175 bereits ein Wohnhaus steht und somit kein weitergehendes "Hinaustreten" in den Außenbereich erfolgt. Es besteht allerdings die Gefahr, dass weitere Bebauungswünsche auf den östlich angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 169, 168 und 167 entstehen. Deshalb wäre nach Ansicht der Verwaltung auch die Meinung vertretbar, keine Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 zuzulassen.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth mit einem Einfamilienhaus unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein notarielles Angebotsmodell gem. dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.1996 abgeschlossen wird.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 13**

### **Bauvoranfrage; Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/8 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 7**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Ökologischen Wohnhof, vertreten durch Frau Farzaneh Nouri-Schellinger, Egerichtsweg 18, 91056 Erlangen, bzgl. der Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/8, Amtsvogtweg 7, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 b "Hangweg – Muldenweg". Dieser setzt fest, dass keine Stütz-

bzw. Einfriedungsmauern zulässig sind. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig (UG + EG + DG).

Für das Grundstück wurde bereits eine Bauvoranfrage mit einem Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen eingereicht. Der Bauausschuss hat der Planung zugestimmt. Das ursprünglich freiliegend geplante Kellergeschoss soll nun doch mit Erdreich angefüllt werden, so dass sich die sichtbare Gebäudehöhe verringert. Zum Abstützen des Erdbodens ist eine Stützmauer erforderlich. Es ist zu erwarten, dass weitere Anträge für die Errichtung von Stützmauern für die angrenzenden Grundstücke eingereicht werden.

Es ist geplant, an der südlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/8 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 7, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet wird. Eine Begrünung der Stützmauern von außen (Straßenseite) ist vorzusehen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 14**

### **Bauvoranfrage; Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Wohnungen, Einzelhandelsfläche, Büro-/Praxisräumen sowie Außen- und Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 465 Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 12**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Eheleute Kerstin und Alberto Oligno, Ermreuther Hauptstr. 13, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Wohnungen, Einzelhandelsfläche, Büro-/Praxisräumen sowie Außen- und Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 465 Gemarkung Neunkirchen zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Marktes. Die Überlassung soll im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages erfolgen. Die Vertragsinhalte sollen in der nächsten Marktgemeinderatssitzung behandelt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17. Es ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Eine Bebauung ist mit 2 Vollgeschossen möglich. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20+/- 5° auszuführen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgelegt. Eine Eingrünung ist durch Pflanzgebote vorgegeben. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m als Maschendraht- oder Holzzaun zulässig.

In einem Gewerbebetrieb sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Darunter fallen auch Schank- und Speisewirtschaften. Wohnungen sind für Betriebsinhaber und – angehörige zulässig.

Das Gebäude ist im südlichen Teil ein-, im nördlichen Teil zweigeschossig geplant. Als Dachform ist ein versetztes Pultdach vorgesehen. Im Obergeschoss ist eine Wohnnutzung mit Büro-/Praxsräumen, im Erdgeschoss ist der Gastronomiebereich sowie Einzelhandelsfläche (ca. 600 qm) vorgesehen. Im Außengelände sind Parkplätze, Gastro-Außenfläche sowie eine Freizeitsportfläche geplant. Das Gelände soll mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,50 m eingefriedet werden, der gleichzeitig als Werbefläche dient (s. Anlage). Die Einfriedung hat einen Abstand von 12 m zur Staatsstraße einzuhalten. Für das Gebäude ist ein Abstand von 20 m erforderlich (Bauverbotszone); evtl. kann eine Ausnahme mit 18 m Abstand erteilt werden. Dies ist jedoch vom Straßenbauamt zu entscheiden.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sind für die Dachform/neigung sowie für die überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Die geplante Dachform mit einer ansteigenden Höhenentwicklung ist der zulässigen 2-geschossigen Bauweise mit Satteldach auf Grund der Ortsrandlage vorzuziehen.

Auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 463 (Außenbereich nach § 35 BauGB) soll ein Werbefigur "Max" aufgestellt werden (s. Anlage). Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Von den Antragstellern wird eine Nutzung/Anpachtung dieser Fläche gewünscht. Baurechtlich handelt es sich hierbei um eine genehmigungspflichtige Werbeanlage. Die Zustimmung des Straßenbauamtes Bamberg und der Straßenverkehrsbehörde ist erforderlich. Bei einem Ortstermin mit Vertretern der vorgenannten Behörden wurde deutlich, dass die Aufstellung einer Werbefigur an der Staatsstraße auf Grund der Unfallträchtigkeit sehr kritisch gesehen wird.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt an den Marktgemeinderat weiter zu leiten. Dieser soll in seiner Sitzung am 20.04.2005 über die Bauvoranfrage sowie über die Grundstücksangelegenheit entscheiden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

## **TOP 15**

### **Ersatzbeschaffung für einen Kastenwagen für den Bauhof**

#### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Ford „Fiesta“ Courier Kastenwagen mit dem amtlichen Kennzeichen FO-AY 901 die HU § 29 StVZO nicht bestanden hat. Die HU-Plakette wurde wegen erheblicher Rostschäden nicht erteilt.

Das Fahrzeug hat derzeit keine gültige Betriebserlaubnis. Der geschätzte Zeitwert des Fahrzeuges beträgt 300,00 €

Für die Reparatur der Mängel und eine erneute HU sind voraussichtlich ca. 6130,09 € zu veranschlagen. Diese Kosten wurden durch eine Begutachtung durch das Autohaus Konrad und den Bauhof geschätzt.

Das Fahrzeug wurde 02. 1995 zum Preis von 9.417,20 € angeschafft. Bis heute wurden für den Fahrzeugunterhalt ca. 6.560,05 € aufgewendet. Aus wirtschaftlichen Gründen schlägt die Verwaltung vor, von einer Reparatur abzusehen und statt dessen einen gebrauchten Pritschenwagen anzuschaffen.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2005 beantragt worden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Anschaffung eines Pritschenwagens durch die Verwaltung bis zu einem Brutto-Anschaffungspreis von 10.000,00 € zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 16**

### **Verkehrsrechtliche Anordnung zur Verkehrsberuhigung der Gräfenberger Straße**

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des 1. Bürgermeisters W. Schmitt bzgl. der Verkehrssituation in der Gräfenberger Straße im Bereich zwischen der Bäckerei Werner und dem alten Rathaus zur Kenntnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

ohne Beschluss

**TOP 17****Wünsche und Anträge****Bauausschuss-Mitglied S. Hector**

bittet um Klärung, ob es möglich ist die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Großenbucher Str. – Gräfenberger Str. so zu ändern, dass hier eine abknickende Vorfahrtsstraße entspr. dem Verlauf der FO 28 entsteht.

**Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier**

bittet um Prüfung, ob ein Fahrverbot für Lastkraftwagen durch den Innerort erlassen werden kann.

**Bauausschuss-Mitglied E. Heid**

weiß nochmals darauf hin, dass die Straßenbeleuchtung vor dem Anwesen Heid im Honingser Weg defekt ist.

**Ortssprecher Scherzer**

erkundigt sich nach dem von ihm gestellten Antrag bzgl. der nächtlichen Abschaltung der Straßenbeleuchtung.

**Bauausschuss-Mitglied H. Sorger**

weiß darauf hin, dass Steine aus der Stützmauer des Baches auf Höhe des Anwesens Rödler 11 gebrochen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Für die Richtigkeit:**

S c h m i t t  
1. Bürgermeister

M ü l l e r  
Verwaltungsfachwirtin