

# SITZUNG

## öffentlich

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

**Sitzungstag:** Dienstag, 15.11.2005

**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 20:00 Uhr

**Ende:** 21:45 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

Wilhelm Schmitt	ab Top 9 ö
-----------------	------------

#### Ausschussmitglied

Karl Germeroth	
Sigrid Hector	
Rainer Obermeier	
Hans Sorger	
Ernst Wölfel	

#### Vertreter

Robert Landwehr	Vertretung für Erwin Heid
-----------------	---------------------------

#### Schriftführer

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

Entschuldigt:

#### Ausschussmitglied

Erwin Heid	
------------	--

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.10.2005
2. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/6 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Brandbach 6
3. Bauantrag;  
Anbau eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 449 der Gemarkung Neunkirchen, Dina-Ernstberger-Str. 19
4. Bauantrag;  
Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/34 der Gemarkung Großenbuch, Im See 22
5. Bauantrag;  
Umbau und Modernisierung sowie Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Neubau eines Carports und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2690 der Gemarkung Hetzles, Baad 8
6. Bauantrag;  
Ausbaus des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 341/4 der Gemarkung Neunkirchen, Würzburger Weg 5;  
Verlängerung der Baugenehmigung
7. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/19 der Gemarkung Neunkirchen, Adlitzer Weg 2;  
Verlängerung der Baugenehmigung
8. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 7
9. Bauantrag;  
Errichtung von 4 Reihenhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13 a - d
10. Antrag auf isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 439/4 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 10
11. Bauvoranfrage;  
Errichtung zweier Einzelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/4 der Gemarkung Neunkirchen, Staffelbergstr. 10
12. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 401 und 402 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach
13. Bauvoranfrage;  
Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 2888 der Gemarkung Hetzles, Baad
14. Festlegung der Standorte für die Ortsplantaafeln in den Ortsteilen Ebersbach, Rosenbach und Rödlas
15. Vorstellung und Beschlussfassung für den Winterdienst 2005/2006

16. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.10.2005****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 11.10.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/6 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Brandbach 6****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Sandra und Robert Häußner, Erleinhofer Str. 29, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/6 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Brandbach 6, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Henkersteg – Ost“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45° +/- 3°), einem Kniestock mit einer max. Höhe von 0,50 m und eine rotbraune oder gedeckte rote Dacheindeckung vor.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Dacheindeckung soll in Anthrazit erfolgen.

Die Dacheindeckung der umliegenden Wohnhäuser weist unterschiedliche Farben (rotbraun, schwarz) auf.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/6 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Brandbach 6, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2

„Henkersteg – Ost“ hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 3</b>
--------------

**Bauantrag;  
Anbau eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 449 der Gemarkung Neunkirchen, Dina-Ernstberger-Str. 19**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Bianca und Gerhard Kohl, Dina-Ernstberger-Str. 19, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Anbaus eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 449 der Gemarkung Neunkirchen, Dina-Ernstberger-Str. 19, zur Kenntnis.

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

An die Südseite des bestehenden Wohnhauses soll ein Wintergarten angebaut werden. Dieser ist eingeschossig geplant und soll mit einem Satteldach (DN 33°) versehen werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. dem Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 449 der Gemarkung Neunkirchen, Dina-Ernstberger-Str. 19, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 4</b>
--------------

**Bauantrag;  
Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/34 der Gemarkung Großenbuch, Im See 22**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Michael Kallipke, Im See 22, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/34 der Gemarkung Großenbuch, Im See 22, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Der See“. Dieser sieht für das Grundstück eine Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (I + DG), mit einem Satteldach (DN 39° +/- 3°) und einem Kniestock von 0,50 m. Der Stauraum vor Garagen muss eine Länge von 5,00 m aufweisen.

Es ist geplant, das bestehende Einfamilienhaus durch Umbau und Erweiterung in zwei Doppelhaushälften umzuwandeln. Hierzu wird an der Westseite des bestehenden Gebäudes ein Treppenhaus angebaut. Dieser verbindet das Wohnhaus mit der vorhandenen Garage. Des Weiteren soll je Doppelhaushälfte eine Gaube auf jeder Dachseite errichtet werden. Im Innenbereich des Wohngebäudes werden einzelne Durchgänge auf allen drei Ebenen verschlossen um zwei eigenständige, abgeschlossene Wohneinheiten zu erreichen.

Die Garage für die neu entstehende Wohneinheit soll mit einem Abstand von lediglich 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, um eine Belichtung der Ostfassade gewährleisten zu können. Die Garage soll deshalb mit einem funkgesteuerten Tor versehen werden.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses in zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/32 der Gemarkung Großenbuch zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Der See“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, des Garagenstandortes und der Verkürzung des Stauraum vor der Garage wird nicht zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 5</b>
--------------

## **Bauantrag;**

**Umbau und Modernisierung sowie Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Neubau eines Carports und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2690 der Gemarkung Hetzles, Baad 8**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Eheleute Doris und Anthony Goeman, Mayer-Franken-Str. 44 a, 91301 Forchheim, bzgl. des Umbaus und der Modernisierung sowie des Anbaus an das bestehende Wohngebäude und den Neubau eines Carports und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2690 der Gemarkung Hetzles, Baad 8, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es fügt sich bzgl. der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, an der Nordseite des vorhandenen Gebäudes einen Carport sowie ein Treppenhaus in Stahlbauweise mit Holzlamellen-Verkleidung anzubauen. An der Nordost-Ecke soll ein Anbau mit zwei Geschossen und einer Dachterrasse errichtet werden. Die geplante Garage soll an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Eigentümerin des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 2691 hat dem Bauvorhaben aus gestalterischen Gründen nicht zugestimmt.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Umbau/Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit Neubau eines Carports und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2690 der Gemarkung Hetzles zuzustimmen.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 6**

### **Bauantrag; Ausbaus des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 341/4 der Gemarkung Neunkirchen, Würzburger Weg 5; Verlängerung der Baugenehmigung**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Frau Eva-Maria Pfleger, Würzburger Weg 5, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Verlängerung der Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 341/4 der Gemarkung Neunkirchen, Würzburger Weg 5, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, die Gauben auf beiden Dachseiten des bestehenden Wohnhauses zu errichten. Des Weiteren sollen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss entstehen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.07.2001 dem o. g. Bauvorhaben zugestimmt. Gemäß der Stellplatzsatzung wurde auf Grund der neu entstehenden Wohneinheit ein weiterer Stellplatz gefordert. Das Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, hat die Genehmigung zum o. g. Bauvorhaben mit Bescheid vom 31.08.2001 (Az.: 4/41-20010674) erteilt. Die Errichtung eines 3. Stellplatzes war u. a. Auflage des Genehmigungsbescheides.

Die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 341/4 der Gemarkung Neunkirchen, Würzburger Weg 5, ist nach Angaben der Grundstückseigentümerin nicht möglich, da sich im Anschluss an die Garageneinfahrt eine Box für Müllcontainer sowie ein Gartenhaus bzw. nördlich des Wohnhauses ein Erdtank befindet. Die Ablöse des Stellplatzes wurde daher beantragt.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.09.2001 (TOP 18 ö) mit der Stellplatzproblematik beschäftigt und beschlossen den Tagesordnungspunkt zu vertagen und eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 der Garagenverordnung (GaV) muss zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Zu- und Abfahrt von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Diese Zu- und Abfahrt wird als Stauraum bezeichnet. Der Stauraum von Garagen darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden (vgl. Rn. 111 zu Art. 52 BayBO des Kommentars Simon/Busse).

Nach § 2 der Stellplatzsatzung des Marktes kann ein Stellplatz abgelöst werden, wenn der Eigentümer die Stellplätze auf seinem oder einem in der Nähe liegenden Grundstück nicht nachweisen kann. Für die Rechtsanwaltskanzlei ist ebenfalls ein Stellplatz nachzuweisen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung bzgl. des Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück 341/4 der Gemarkung Neunkirchen, Würzburger Weg 5, zuzustimmen.

Dem Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 7</b>
--------------

**Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 840/19 der Gemarkung Neunkirchen, Adlitzer Weg 2;  
Verlängerung der Baugenehmigung**



## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Reinhard Knörl, Föhrenweg 3, 91077 Neunkirchen, auf Verlängerung der Baugenehmigung bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/19 der Gemarkung Neunkirchen, Adlitzer Weg 2, zur Kenntnis.

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

Der Bauausschuss hat den Bauantrag in seiner Sitzung am 21.10.1997 zur Kenntnis genommen und dem Bauvorhaben und verschiedenen Voraussetzungen zugestimmt. Mit Bescheid vom 03.12.1997 (Az.: 4/41-49971038) wurde der Bauantrag durch das Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, genehmigt.

Die Baugenehmigung erlischt gem. Art. 77 Abs. 1 BayBO, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde. Die Frist kann jedoch um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn dies vor Ablauf der Geltungsdauer beantragt wird (Art. 77 Abs. 2 BayBO).

Die o. g. Baugenehmigung wurde bereits in den Jahren 2001 und 2003 verlängert.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Verlängerung der Baugenehmigung vom 03.12.1997 um zwei Jahre gem. Art. 77 Abs. 2 BayBO zuzustimmen.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 8</b>
--------------

## **Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 7**

### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Christine und Ralf Nanke, Schwedenstr. 2 a, 91080 Spardorf, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 7, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m vor.

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Firstrichtung soll ggü. den Vorgaben des Bebauungsplanes gedreht werden. An das Wohnhaus soll ein Carport mit Geräteschuppen angebaut werden. Dieser soll mit einem Flachdach versehen werden. Der Stauraum vor dem Carport ist mit einem Meter geplant.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Firstrichtung, des Stauraums vor dem Carport sowie dessen Dachform wird ebenfalls zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Seitenwände des Carports nicht verkleidet werden dürfen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

## **TOP 9**

### **Bauantrag;**

### **Errichtung von 4 Reihenhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13 a - d**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. DEDI Bau GmbH, Etlaswinder Weg 2, 91077 Neunkirchen, vertreten durch Herrn Georg Dellermann, Etlaswinder Weg 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung von 4 Reihenhäusern mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13 a – d, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich 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, die Häuser mit zwei Vollgeschossen (II) und einem versetzten Pultdach (DN 18°) zu errichten. Der geplante Baukörper hat eine Länge von ca. 27,00 m und eine Breite von ca. 11,30 m. Die Garagen und Stellplätze sind entlang der Forchheimer Straße geplant.

Die südliche Wandhöhe beträgt ca. 5,70 m, die nördliche ca. 5,80 m. Auf Grund der Dachneigung ergibt sich eine Firsthöhe von 8,90 m.

Die Dachneigung ist mit 18° vorgesehen, da erst ab dieser Neigung das Dach mit Ziegeln verkleidet werden kann. Des Weiteren sollen die Gasthermen im Dachboden eingebaut

werden. Hierfür ist im Bereich um die Therme eine Mindestraumhöhe von 2,00 m erforderlich, um die notwendigen Reinigungen und Wartungen durchführen zu können.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2005 der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ein versetztes Pultdach mit einer Neigung von max. 15° vorzusehen ist. Die Firsthöhe betrug bei dieser Planung 9,80 m.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeinschaftsfläche zur Forchheimer Straße.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung von vier Reihenhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Kosten für erforderliche Gehsteigabsenkungen und zusätzliche Hausanschlüsse für Wasser und Kanal vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn übernommen werden.

Rechte des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Bamberg, als Baulastträger der Staatsstraße 2243 bleiben von diesem Beschluss unberührt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 10**

### **Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 439/4 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 10**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung der Frau Holle Bartosch, Schornbaumstr. 4, 91052 Erlangen, bzgl. der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 439/3 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 10, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „Siegertsbühl“. Dieser sieht den Garagenstandort an der südlichen Grundstücksgrenze mit einem Stauraum von 5,00 m vor. Des Weiteren setzt er fest, dass erdgeschossige Nebengebäude nur mit Satteldächer und der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.

Es ist geplant, ein Carport mit Schuppen an das bestehende Wohnhaus anzubauen. Der Anbau soll mit einem Pultdach (DN 9°) mit Dachbegrünung versehen werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Carports mit Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 439/3 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 10, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Siegertsbühl“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, des Garagenstandortes, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dacheindeckung von erdgeschossigen Nebengebäuden zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 11**

### **Bauvoranfrage;**

**Errichtung zweier Einzelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/4 der Gemarkung Neunkirchen, Staffelbergstr. 10**

### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Fa. casa ambiente Bauen & Wohnen GmbH, Eisenstr. 1 a, 91054 Buckenhof, bzgl. der Errichtung zweier Einzelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/4 der Gemarkung Neunkirchen, Staffelbergstr. 10, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“. Es hat eine Größe von 965 qm. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + DG), einem Satteldach (DN 38° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m vor. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wurde auf 550 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl 0,7.

Es ist geplant, auf dem Grundstück zwei Einzelhäuser mit je zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Vorgaben hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten. Die nördliche Parzelle ist mit einer Grundstücksgröße von ca. 435 m<sup>2</sup> und die südliche mit ca. 483 m<sup>2</sup> geplant. Die Erschließung der nördlichen Parzelle soll über eine private Zufahrt zur Staffelbergstraße erfolgen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße und der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bereits mehrfach erteilt (z. B. Staffelbergstr. 9 u. 11, Staffelbergstr. 12, 12 a und 12 b sowie Walberlastr. 4, 4 a, 4 b u. 4 c). Es wurde auch bereits eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung erteilt (Staffelbergstr. 12 a und 12 b mit 45° DN).

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung zweier Einzelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/6 der Gemarkung Neunkirchen, Staffelbergstr. 10, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachneigung sowie der Mindestgröße der Grundstücke wird ebenfalls zugestimmt.

Die Kosten für einen evtl. erforderlichen zweiten Hausanschluss sind vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer zu übernehmen. Pro Wohnhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 12****Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 401  
und 402 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Roland Derfuß, Rosenbach 4, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 401 und 402 der Gemarkung Rosenbach zur Kenntnis.

Die Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind im Flächennutzungsplan als „erhaltenswerte Streuobstwiesen“ dargestellt.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Bebauung der Fl.Nr. 401 wohl gerade noch akzeptabel, obwohl das Gebäude über eine gedachte Linie zwischen den Anwesen Rosenbach 1 a und 44 (s. Lageplan) hinausragen würde. Besser wäre eine Situierung des geplanten Gebäudes im Osten der Fl.Nr. 14. Die Erschließung ist dann über die Hoffläche sicherzustellen, was lt. Antragsteller allerdings nicht wünschenswert wäre.

Für beide Bauorte wäre eine Änderung des Flächenutzungsplanes erforderlich. Voraussetzung wäre allerdings der Abschluss eines sog. notariellen Angebotsmodells. Die Erschließung soll über die vorhandenen Anschlüsse des Anwesens Rosenbach 4 erfolgen. Eine Abklärung mit dem AVS bzw. dem SG 41 hinsichtlich der abwassermäßigen Erschließung läuft.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines

Einfamilienhauses auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 401 und 402 der Gemarkung Rosenbach nicht zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	-

## **TOP 13**

### **Bauvoranfrage; Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 2888 der Gemarkung Hetzles, Baad**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Bernhard Schmitt, Baad 3 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung zweier Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 2888 der Gemarkung Hetzles, Baad, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Errichtung eines bzw. zweier Einfamilienhäuser im Außenbereich kann nur als sog. „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Hierzu ist es jedoch erforderlich, dass keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben, wie in diesem Fall, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und die Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung (Baad 9, 10, 17 u. 19) zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) ist. Die Fl.Nr. 2881/2 der Gemarkung Hetzles ist zwar als öffentlicher Feld- und Waldweg in das Bestandsverzeichnis eingetragen, Eigentümer der Wegfläche sind jedoch die Anlieger. Eine kanal- und wassermäßige Erschließung kann daher nur über Grunddienstbarkeiten an der Wegefläche gesichert werden.

In seiner Sitzung am 12.03.2003 hat der Marktgemeinderat im Rahmen der Überprüfung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Bauvoranfrage bzgl. der Bebauung des Grundstücks zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat hat beschlossen, einer Wohnlandausweisung für das Grundstück aus städtebaulichen Gründen (hier: Erweiterung bzw. Bildung einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung) nicht zuzustimmen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt daher, in Anlehnung an den Marktgemeinderatsbeschluss vom 12.03.2003, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung zweier Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 2888 der Gemarkung Hetzles, Baad, nicht zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## TOP 14

### **Festlegung der Standorte für die Ortsplantafeln in den Ortsteilen Ebersbach, Rosenbach und Rödla**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Lagepläne mit den geplanten Standorten der Ortsplantafeln in den Ortsteilen zur Kenntnis.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt folgende Standorte für die Ortsplantafeln:

Rödla	Fl.Nr. 23/3, neben Feuerwehrhaus
Rosenbach	Fl.Nr. 50/1, Ortsmitte
Ebersbach	bei Fl.Nr. 870, Ebersbach 17

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## TOP 15

### **Vorstellung und Beschlussfassung für den Winterdienst 2005/2006**

#### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates nimmt zur Kenntnis, dass für den Räum- und Streudienst die Wegstrecken in 3 Prioritäten eingeteilt sind, um den Anforderungen an gefährliche Wegstrecken und deren Verkehrsbedeutung gerecht werden zu können.

Für den Räum- und Streudienst gilt, dass die Priorität I immer, die Priorität II nach Möglichkeit und die Priorität III nur auf besondere Anweisung bzw. Anforderung geräumt und gestreut wird.

In der Dienstanweisung für den Bauhof wurde der Punkt 5.7 Salzeinsatz ergänzt. Dieser Punkt enthält eine ergänzende Regelung für den eingeschränkten Salzeinsatz. Mit dieser

Regelung soll versucht werden die Salzmenge nochmals zu reduzieren und einen umweltverträglicheren Winterdienst durchzuführen. Durch die Reduzierung der Salzmenge wird sich die Auftauzeit etwas verlängern. Eine zusätzliche Behinderung des Straßenverkehrs bzw. der Fußgänger wird aus den Erfahrungen der letzten 2 Jahre nicht erwartet.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Im Haushalt 2005 waren unter der HHSt. 0.6300.5135 für Streumittel 20.000,00 € bereitgestellt. Von dieser Summe stehen noch 4.500,00 € zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Winterdienstplan 2005/2006 mit der Änderung zu, dass die Pfarrgasse in Ermreuth und das Ende des Schellenberger Weges bis zum TCN-Clubheim in die Priorität II aufgestuft werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 16**

### **Wünsche und Anträge**

#### **Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth:**

Regt den Erlass einer Gestaltungssatzung zur Regelung der Fassadenfarben an.

**1. Bürgermeister Schmitt** erklärt daraufhin, dass der Marktgemeinderat eine entsprechende Gestaltungssatzung abgelehnt hat.

**Bauausschuss-Mitglied E. Wölfel** wendet ein, dass eine entsprechende Regelung in Bebauungsplänen auch ausreichen würde.

**1. Bürgermeister Schmitt** teilt mit, dass die Gestaltungssatzung aus Ebermannstadt dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt wird.

#### **Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier:**

Fragt nach, ob das Reitverbot auf dem Fuß- und Radweg zwischen Neunkirchen und Baad nicht aufgehoben werden kann, da die Reiter auf die Straße ausweichen müssen.

**1. Bürgermeister Schmitt** verweist auf den Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg und Straße, der von den Reitern benutzt werden kann.

#### **Bauausschuss-Mitglied S. Hector:**

Regt die Entfernung des Schildes im Mühlweg an, welches die Durchfahrt in der Zeit von 22 – 6 Uhr sperrt, da das Altersheim nicht mehr im Haus Augustinus untergebracht ist.



**1. Bürgermeister Schmitt:**

Auf Anfrage von 1. Bürgermeister Schmitt stimmt der Bauausschuss mehrheitlich zu, dass bei einer Grabstelle im Neuen Friedhof ein Grabstein nicht auf dem vorhandenen Steifenfundament sondern in das Grabfeld gesetzt wird. Ein sicherer Stand ist zu gewährleisten.

**1. Bürgermeister Schmitt:**

Informiert die Bauausschuss-Mitglieder über die geplanten Sperrpfosten vor dem Anwesen Erlanger Str. 2 um ein Parken auf dem Gehweg zu verhindern. Das Landratsamt Forchheim wurde als Verkehrsbehörde um Zustimmung gebeten. Nach Vorliegen des Antwortschreibens wird eine Beratung im Bauausschuss statt finden.

**1. Bürgermeister Schmitt:**

Stellt die Planung des Dipl.-Ing. Lutz Pasemann für eine Kettenhaussiedlung („Junges Wohnen“) für die Grundstücke Fl.Nr. 426, 426/18 und 426/26 der Gemarkung Neunkirchen an der von-Pechmann-Straße vor.

**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