

# SITZUNG

**Gremium:** Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand  
**Sitzungstag:** Dienstag, 12.12.2006  
**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:40 Uhr

## Anwesenheitsliste

Anwesend:

### 1. Bürgermeister

Schmitt, Wilhelm	
------------------	--

### Ausschussmitglied

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

### Ortsheimatpflegerin

Nadler, Eleonora	
------------------	--

### Ortssprecher

Scherzer, Harald	
Wieseckel, Reinhold	

### Schriftführer

Cervik, Jochen	
----------------	--

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

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2006
2. Bauantrag;  
Umbau des bestehenden Gasthauses in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/5 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 6 b;  
Wiedervorlage
3. Bauantrag;  
Nutzungsänderung der bestehenden 4 Fremdenzimmer zu einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/2 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 6 c;  
Wiedervorlage
4. Bauantrag;  
Errichtung einer Erlebnisgastronomie auf dem Grundstück Fl.Nr. 444 der Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23;  
Vorlage der Baugenehmigung
5. Bauantrag;  
Errichtung eines Holzschuppens mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/3 der Gemarkung Neunkirchen, Oberer Grenzweg 23 a
6. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1159 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 24
7. Bauantrag;  
Errichtung von 4 Kaminen auf den Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 545, -/24, -/25 und -/26 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13 a - d
8. Bauantrag;  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/5 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 3
9. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 776/12 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 15
10. Bauvoranfrage;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1068 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 21
11. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 148/2, -/3 und -/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fröschau
12. Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungsplan "Am Leschbach II";  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
13. Bauleitplanung des Marktes Igensdorf;  
Bebauungsplan "Stöckach - Nähe Lindelberghalle - (Teil Ost)";  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
14. Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;  
Aufnahme des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/4 der Gemarkung Neunkirchen, Bahnhofstr. 3, in die Denkmalschutzliste;  
Stellungnahme des Marktes

15. Wasserrecht;  
Verlegung des Weiherbaches auf den Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 der Gemarkung Rosenbach durch Herrn Harald Scherzer und der Fa. SynG4;  
Stellungnahme des Marktes
16. Vorstellung und Beschlussfassung für den Winterdienstplan 2006/2007
17. Eingeschränktes Halteverbot in der Industriestraße
18. Entfernung der Leitpfosten bei der GVS Rosenbach - Weiher
19. Antrag zur Geschäftsordnung;  
Aufnahme von Tagesordnungspunkten
20. Bauantrag;  
Aufstockung und Errichtung eines Dachstuhl auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach 12
21. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5
22. Wünsche und Anträge

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2006**Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2006 ohne Einwendungen zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	-

**TOP 2****Bauantrag;**

**Umbau des bestehenden Gasthauses in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/5 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 6 b;  
Wiedervorlage**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Thomas Mirschberger, Rosenbach 6 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus des bestehenden Gasthauses in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/5 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 6 b, in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Die Planungen wurden dahingehend geändert, dass es sich bei den geplanten Wohnungen überwiegend um Singlewohnungen handelt. Lediglich die Wohnungen 3 und 5 sind für zwei Personen vorgesehen. Die mögliche Mieterzahl reduziert sich somit von ursprünglich 14 auf 9 Personen. Die Wohnungen sollen hauptsächlich an Personen vermietet werden, die an den Wochenenden nach Hause fahren oder nur für eine absehbare Zeit (z. B. 1 Semester) in Erlangen oder Nürnberg arbeiten bzw. studieren.

Der Abwasserverband Schwabachtal wurde auf Grund der geänderten Situation nochmals um Stellungnahme gebeten. Entsprechend der Stellungnahme bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken, wenn sich die jährlichen Abwassermengen im gleichen Rahmen wie bei der Nutzung als Gasthaus bewegen. Die veränderte Sichtweise des AVS rührt daher, dass in den Plänen zur Schmutzfrachtberechnung für Rosenbach das Gebäude Rosenbach 6b nicht als Gasthaus enthalten war. Der Neubau des Gasthauses wurde im Jahre 1996 mit Zustimmung des AVS baurechtlich genehmigt. Das Oberflächenwasser wird nicht in den Kanal eingeleitet.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Nutzungsänderung des bestehenden Gasthauses in ein Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/5 der Gemarkung Rosenbach zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Bauantrag;  
Nutzungsänderung der bestehenden 4 Fremdenzimmer zu einem  
Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/2 der Gemarkung Rosenbach,  
Rosenbach 6 c;  
Wiedervorlage**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Thomas Mirschberger, Rosenbach 6 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Nutzungsänderung der bestehenden vier Fremdenzimmer in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/2 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 6 c, in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Die Wohnungen sollen hauptsächlich an Personen vermietet werden, die an den Wochenenden nach Hause fahren oder nur für eine absehbare Zeit (z. B. 1 Semester) in Erlangen oder Nürnberg arbeiten oder studieren. Auf den Sachverhalt zu TOP 2 wird verwiesen.

Die 4 Fremdenzimmer wurden im Jahr 2003 baurechtlich genehmigt.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Nutzungsänderung der 4 Fremdenzimmer in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/2 der Gemarkung Rosenbach zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4****Bauantrag;  
Errichtung einer Erlebnisgastronomie auf dem Grundstück Fl.Nr. 444 der  
Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23;  
Vorlage der Baugenehmigung****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Baugenehmigung des Landratsamtes Forchheim, bzgl. des Bauantrages der Eheleute Kerstin und Alberto Oligno, Ermreuther Hauptstr. 13, 91077 Neunkirchen, zur der Errichtung einer Erlebnisgastronomie auf dem Grundstück Fl.Nr. 444 der Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23, sowie den Änderungsbescheid vom 30.11.2006 (Az.: 4/41-20060699) zur Kenntnis.

Der Bauantrag wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Dem Bauherren wurde mitgeteilt, dass der Bauantrag ins Genehmigungsverfahren übergeleitet wurde. Dem Marktgemeinderat wurde der Bauantrag am 19.07.2006 (TOP 9 ö) zur Abstimmung vorgelegt.

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, dem Bauantrag auf Grund der am 19.07.2006 (TOP 8 ö) beschlossenen Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“ nicht zuzustimmen. Ebenso wurde die Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB beim Landratsamt Forchheim bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre beantragt.

Auf Grund des am 08.11.2006 durch den Marktgemeinderat gefassten Beschlusses (TOP 5 ö) wurde der Antrag auf Zurückstellung des Bauantrages zurückgezogen. Daraufhin wurde die Baugenehmigung durch das Landratsamt Forchheim erteilt. Ein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens war nicht erforderlich, da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingehalten werden (§ 36 Abs. 1 BauGB).

**Beschluss**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

ohne Beschluss

**TOP 5****Bauantrag;  
Errichtung eines Holzschuppens mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr.  
284/3 der Gemarkung Neunkirchen, Oberer Grenzweg 23 a**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Sujeeta und Alf Kain, Oberer Grenzweg 23 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung von Holzschuppen mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/3 der Gemarkung Neunkirchen, Oberer Grenzweg 23 a, zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“. Dieser setzt für das Grundstück eine Einzelhausbebauung fest. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden sind Flachdächer und Satteldächer zulässig (Festsetzung 7.4).

Es ist geplant, an der südlichen Grundstücksgrenze einen Holzschuppen zu errichten. Der Holzschuppen soll so errichtet werden, dass er an die auf der östlichen Grundstücksgrenze stehende Garage anschließt. Der Holzschuppen soll mit einem Pultdach (DN 1° – 2°) errichtet werden.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Leyerbergstraße, Gugelstraße, Oberer Grenzweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dachform für Nebengebäude kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Da die Grenzbebauung mehr als 8,00 m beträgt, wird eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch den Nachbarn erforderlich.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Holzschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/3 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

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

## **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 6</b>
--------------

**Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf einer Teilfläche  
des Grundstücks Fl.Nr. 1159 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 24**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Katrin und Michael Rausch, Hirtengasse 4, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1159 der Gemarkung Neunkirchen,

Kanalweg 24, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich Kanalweg“. Dieser setzt für die nördliche Teilfläche des Grundstücks eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (II), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einen Kniestock von 0,50 m fest.

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

Einer Bauvoranfrage bzgl. der Bebaubarkeit der Teilfläche des Grundstücks wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2006 grundsätzlich zugestimmt.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, da der Bauantrag im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7**

**Bauantrag;  
Errichtung von 4 Kaminen auf den Reihenhäusern auf den Grundstücken  
Fl.Nrn. 545, -/24, -/25 und -/26 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13  
a - d**

### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. DEDI Bau GmbH, Etlaswinder Weg 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung von 4 Kaminen auf den Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 545, -/24, -/25 und -/26 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13 a – d, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, auf jedem Reihnhaus einen Kamin anzubringen.

In den Bauanträgen zur Errichtung der Reihenhäuser, welche mit Bescheide vom 05.10.2006 (Az.: 4/41-20060045, 4/41-20060046, 4/41-20060047, 4/41-20060048) genehmigt wurden, ist kein Kamin vorgesehen.

### **Beschluss**



Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung von 4 Kaminen auf den Reihenhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 545, -/24, -/25 und -/26 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Bauantrag; Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/5 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 3**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Petra und Gerhard Heinlein, Ursulastr. 2, 90580 Nürnberg, bzgl. des Neubaus eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/5 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 3, 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. Die Anwesen Bahnhofstr. 6, Himmelgartenstr. 5 (nördl. Gebäudeteil), 2 und 2a weisen eine 3-geschossige Bauweise (II + D) auf.

Das Grundstück hat eine Größe von 480 qm. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 210 qm.

Es ist geplant, die bestehenden Gebäude abzurechen. Das Mehrfamilienwohnhaus soll mit drei Gebäudeteilen errichtet werden. Das „Hauptgebäude“ ist dreigeschossig (II + D), mit Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,30 m geplant. Der südliche Anbau soll mit zwei Geschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 1,875 m errichtet werden. Der nördliche Anbau ist ebenfalls zweigeschossig (I + D) und mit Satteldach (DN 45°) geplant. Hier beträgt der Kniestock jedoch nur 1,125 m. An der Ostseite des nördlichen und südlichen Anbaus sowie an der Nordseite bzw. Südseite des nördlichen bzw. südlichen Anbaus sollen Balkone angebracht werden. Des weiteren ist geplant, auf der Ostseite vier und auf der Westseite zwei Dacherker zu errichten. In der westlichen Dachfläche soll eine Loggia eingebaut werden. Das Treppenhaus soll als Zwerchhaus ausgebildet werden und springt um ca. 0,75 m vor das „Hauptgebäude“. Insgesamt sollen in dem Mehrfamilienwohnhaus fünf Wohneinheiten untergebracht werden.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind für das Bauvorhaben 8 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstücke werden fünf Stellplätze nachgewiesen. Die weiteren 3 Stellplätze sollen nach Angaben des Planfertigers in der Nähe des Baugrundstückes nachgewiesen oder abgelöst werden.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss verweist den Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses

auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/5 der Gemarkung Neunkirchen mit der Empfehlung in den Marktgemeinderat, das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerort“ aufzunehmen und die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB zu beantragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 9**

### **Bauvoranfrage; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 776/12 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 15**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Manfred Wolf bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 776/12 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 15, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Almooswiesen“. Dieser setzt für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45° +/- 3°) und einen Kniestock von max. 0,50 m vor. Die Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen (Festsetzung 2.4).

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Doppelgarage soll mit Flachdach in der nordwestlichen Grundstücksecke errichtet werden.

Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 776/11 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 13, wurde in der nordöstlichen Grundstücksecke ein Doppelcarport mit Flachdach errichtet.

#### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Garage mit einem Satteldach errichtet wird. Der Errichtung eines Doppelcarports mit Flachdach wird zugestimmt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Almooswiesen“ hinsichtlich des Garagenstandortes und der Anpassung der Dachform von Nebengebäude an Hauptgebäude bei Carports wird zugestimmt.

Weitere Auflagen bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 10****Bauvoranfrage;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 1068 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 21****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Eheleute Manuela und Hans Zander, Gabelsberger Str. 65, 80333 München, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1068 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 21, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser setzt für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m fest. Als Höhenlage wurde festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses max. 0,50 m über Straßenniveau zu liegen kommen darf.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Es ist eine Ost-West-Firstrichtung vorgesehen. Durch das im Süden angebaute Zwerchhaus wird die Baugrenze überschritten.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1068 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

Auflagen bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 11****Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 148/2,  
-/3 und -/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fröschau****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Wert Bau GmbH Wohnungs- und Gewerbebau, Eberhardsbergstr. 23, 91338 Igensdorf, bzgl. der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 148/2, -/3, und -/4 der Gemarkung Neunkirchen, Fröschau, 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.

Es ist geplant, ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Vollgeschossen (II + D), einem Satteldach (DN 38°) und einem Kniestock (0 – 70 cm) zu errichten. Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils 2 Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung und im Dachgeschoss zwei Dreizimmerwohnungen geplant. Das geplante Gebäude hat eine Firsthöhe von ca. 12,00 m über dem geplanten Gelände. Das bestehende Gelände steigt nach der Straße bis zum Ende des Grundstücks um ca. 2,00 m an. Es ist geplant, das Gelände so abzutragen, dass es im Bereich des Wohnhauses nur noch ca. 50 cm über dem Straßenniveau liegt.

Für das Bauvorhaben sind 12 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück sind 8 Garagen und 4 Stellplätze geplant.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 148/2, -/3 und -/4 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Auflagen bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 12****Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungsplan "Am Leschbach II";  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Entwurfsplanung der Gemeinde Langensendelbach zum Bebauungsplan „Am Leschbach II“ zur Kenntnis.

Die Gemeinde Langensendelbach plant, im Anschluss an die bereits bebaute Straße „Am Leschbach“ drei weitere Bauparzellen auszuweisen. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung und Satteldach für Einzel- und Doppelhäuser.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die Entwurfsplanung der Gemeinde Langensendelbach zum Bebauungsplan „Am Leschbach II“ zu erheben.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 13**

### **Bauleitplanung des Marktes Igensdorf; Bebauungsplan "Stöckach - Nähe Lindelberghalle - (Teil Ost)"; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Entwurfsplanung des Marktes Igensdorf zum Bebauungsplan „Stöckach – Nähe Lindelberghalle – (Teil Ost)“ zur Kenntnis.

Der Markt Igensdorf plant, die Baulücke, welche sich zwischen der Lindelberghalle und der bestehenden Bebauung befindet, mit Wohnbebauung zu schließen. Insgesamt werden sechs Bauparzellen (allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) ausgewiesen. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit zweigeschossiger Bauweise (I + D) und Satteldach (DN 45° - 50°) zugelassen.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die Entwurfsplanung des Marktes Igensdorf zum Bebauungsplan „Stöckach – Nähe Lindelberghalle – (Teil Ost)“ zu erheben.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 14****Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;  
Aufnahme des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/4 der Gemarkung  
Neunkirchen, Bahnhofstr. 3, in die Denkmalschutzliste;  
Stellungnahme des Marktes****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.11.2006 bzgl. der Aufnahme des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/4 der Gemarkung Neunkirchen, Bahnhofstr. 3, in die Denkmalschutzliste zur Kenntnis.

Das Gebäude erfüllt die nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlichen Anforderungen eines Baudenkmals und ist daher in die Denkmalschutzliste aufzunehmen. Die Eintragung erfolgt nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG durch das Landesamt für Denkmalpflege von Amtswegen im Benehmen mit der Gemeinde.

Die Grundstückseigentümer sowie die Ortsheimatpflegerin wurden um schriftliche Stellungnahme gebeten.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine fachlichen Einwendungen gegen die Aufnahme des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/4 der Gemarkung Neunkirchen, Bahnhofstr. 3, in die Denkmalschutzliste zu erheben.

Einem Erhalt des Gebäudes stehen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“ entgegen, da auf dem Grundstück ein anderweitiges Baurecht vorgesehen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 15****Wasserrecht;  
Verlegung des Weiherbaches auf den Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 der Gemarkung  
Rosenbach durch Herrn Harald Scherzer und der Fa. SynG4;  
Stellungnahme des Marktes**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Harald Scherzer, Rosenbach 63, 91077 Neunkirchen, und der SynG4, Goethestr. 19 b, 91083 Baiersdorf bzgl. der Verlegung des Weiherbaches im Bereich der Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 der Gemarkung Rosenbach zur Kenntnis.

Es ist geplant, den Weiherbach im Bereich der Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 der Gemarkung Rosenbach an die östliche Grenze des jeweiligen Grundstücks zu verlegen, um dieses zusammenhängend als Garten nutzen zu können.

Auszug aus dem Antrag hinsichtlich der Planung:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/4 beginnt die Umgestaltung des Weiherbaches.

Der Bach soll zunächst mit ausreichendem Abstand zum Entwickeln einer naturnahen Böschung entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 56 verlaufen, er knickt mit der Ostseite seines Böschungsverlaufes entlang der Grundstücksgrenze nach Nordosten und verläuft weiter mit der Ostseite parallel zur Grenze zum Flurstück 93.

Ein ausreichendes Profil zur Ufersicherung dieses Grundstückes ist durch die Beibehaltung des bisherigen Ausbauprofils gewährleistet.

Die Westseite des Böschungsverlaufes wird auf dem Flurstück 93/4 und 93/3 variabel gestaltet und unterschiedlich weit in die beiden Flurstücke gezogen. Dabei wird das bestehende Profil aufgeweitet und Raum für zwei naturnahe Teiche geschaffen.

Am östlichen Ende des Grundstücks 93/3 beschreibt der neu gestaltete Bachlauf eine Kurve nach Süden und fließt ab dort wieder in seinem bisherigen Bett. Im Bereich der Kurve soll eine weitere kleine Teichfläche geschaffen werden.

Die Ausgestaltung der hinzukommenden Mäander an der Grundstücksgrenze zu Flst. 56 und 93 bzw. 90 erfolgt mit einem großzügigen Sicherheitsabstand, so dass die angrenzenden Grundstücke nicht durch Erosion gefährdet sind.

Bei der Neugestaltung wurde darauf geachtet, dass das Gefälle nicht verändert wird. Lediglich im Bereich der Teiche wird das Wasser aufgestaut. Durch die Absperrung am Teich und anschließende Sohlschwellen kann ein beruhigendes „Plätschern“ erzielt werden.

Die Ein- und Ausflusssituation am Rand des Plangebietes wird nicht verändert. Änderungen des Bachverlaufes sind jeweils nur auf den beiden Grundstücken geplant.

Der Markt Neunkirchen a. Brand wird auf Grund seiner Gewässerunterhaltungspflicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es besteht die Möglichkeit, die Unterhaltungspflicht für den Gewässerabschnitt an die Eigentümer der Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 abzutreten. Bei einer privatrechtlichen Vereinbarung würden die Unterhaltungsarbeiten an die Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 weitergegeben werden (Art. 44 Abs. 2 Bayerisches Wassergesetz – BayWG). Die Unterhaltlast nach Art. 43 BayWG bleibt unberührt. Bei einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (Art. 44 Abs. 1 BayWG) kann die Unterhaltlast auf einen Dritten übertragen werden, d. h. die Unterhaltungspflicht geht dann mit allen Rechten und Pflichten über.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Verlegung des Weiherbaches im Bereich der Fl.Nrn. 93/3 und 93/4 der Gemarkung Rosenbach zuzustimmen, wenn die gemeindliche Unterhaltungspflicht mittels öffentlich-rechtlichen Vertrag von den Grundstückseigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 93/3 und 93/4 der Gemarkung Rosenbach übernommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 16****Vorstellung und Beschlussfassung für den Winterdienstplan 2006/2007****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 gefährlichen 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.

Auch in diesem Jahr soll mit verringerter Salzmenge wie im letzten Jahr gefahren werden. 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 2006 waren unter der HHSt. 0.6300.5135 für Streumittel 18.000,00 € bereitgestellt. Aufgrund des langen und strengen Winters 2005/2006 wurden die gesamten Mittel aufgebraucht und die HHSt. um 449,37 € überzogen. Da jedoch die Salzsilos des Bauhofs im Sommer komplett aufgefüllt wurden, wird die vorhandene Streusalzmenge voraussichtlich für das Jahr 2006 ausreichen.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Winterdienstplan 2006/2007 mit der Änderung zu, dass ein Teilbereich der Langfeldstraße (zwischen Kreuzstraße und Marloffsteiner Straße) in die Priorität II aufgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**TOP 17****Eingeschränktes Halteverbot in der Industriestraße****Sachverhalt**

Auf Hinweis des 1. Bürgermeisters W. Schmitt nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis, dass Dauerparker auf der südlichen Straßenseite der Industriestraße (Anfang: Einfahrt „In der Selau“, Ende: Einfahrt Werkstraße), sowie „In der Selau“ stehen. Dadurch ist die Fahrbahn der Straßen stark eingengt. Aufgrund dessen ist in der Industriestraße die Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gewährleistet. Des Weiteren entsteht durch das Parken in der Einmündung der Einfahrt „In der Selau“ eine unübersichtliche Gefahrenschnittstelle, die entschärft werden muss.

Daher soll eine zusätzliche Beschilderung mit den Zeichen 286-10 eingeschränktes Halteverbot (Anfang), und 286-20 eingeschränktes Halteverbot (Ende) aufgestellt werden. Der Bereich des eingeschränkten Halteverbots erstreckt sich auf die südliche Straßenseite der Industriestraße (Anfang: Einfahrt „In der Selau“, Ende: Einfahrt Werkstraße).

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Die Anschaffung der o. g. Verkehrsschilder, sowie von zwei Stangen zu deren Befestigung werden inklusive der Aufstellung vom Bauhof ca. 300,00 € kosten.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der zusätzlichen Beschilderung mit den Zeichen 286-10 eingeschränktes Halteverbot (Anfang), und 286-20 eingeschränktes Halteverbot (Ende) zu.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Bauausschuss-Mitglied S. Hector ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

**TOP 18****Entfernung der Leitpfosten bei der GVS Rosenbach - Weiher****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass auf der GVS Rosenbach – Weiher schon des Öfteren Leitpfosten herausgezogen und in die Straßengräben geworfen worden sind. Die Aufstellung der Pfosten wird jedes Mal vom Bauhof übernommen, wobei dadurch im Laufe der Zeit ein erheblicher Zeit- und Kostenaufwand für die Gemeinde entsteht.

Gemäß des Schreibens der Polizeiinspektion Forchheim (Hr. Demele) vom 06. Dezember 2006, wurde festgestellt, dass die GVS Rosenbach – Weiher nicht stark befahren wird. Außerdem ist die Strecke übersichtlich und Änderungen des Straßenverlaufs sind erkennbar. Daher sind die Leitpfosten auf der GVS Rosenbach – Weiher nicht zwingend erforderlich. Laut OLG Celle, Urt. v. 26.07.1989 – (VRS Bd. 78 S. 9), Zeichen 620 Nr. 29 zu § 43 StVO stellt somit deren Entfernung keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht da.

Laut Bauhof ist auch während des Winters der Streckenverlauf klar ersichtlich, da einerseits geräumt wird und andererseits die Abgrenzung zu den Äckern deutlich festzustellen ist.

Daher sollen die restlichen Pfosten (3 Stück) komplett entfernt werden. Durch das Fehlen der Leitpfosten, sowie der Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h wird eine vorsichtiger und langsamere Fahrweise begünstigt.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Die Entfernung der letzten Leitpfosten wird ca. 100,00 € kosten, die in Form von Bauhofarbeitsstunden anfallen werden. Zusätzlich wird jeweils nach den Ortsausfahrten von Rosenbach und Weiher ein Verkehrsschild aufgestellt, das die Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt, wobei noch gesondert auf die fehlende Fahrbahnabgrenzung hingewiesen wird.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die restlichen Leitpfosten zu entfernen, sowie die Höchstgeschwindigkeit dauerhaft auf 50km/h auf der GVS Rosenbach – Weiher festzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Bauausschuss-Mitglied S. Hector stimmt für den Beschlussvorschlag, da sie die Auffassung vertritt, dass an sämtlichen Gemeindeverbindungsstraßen die Leitpfosten entfernt werden sollten.

## **TOP 19**

### **Antrag zur Geschäftsordnung; Aufnahme von Tagesordnungspunkten**

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, die Tagesordnungspunkte

**Bauantrag;  
Aufstockung und Errichtung eines Dachstuhls auf dem bestehenden  
landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Gemarkung Dormitz,  
Ebersbach 12**

und

**Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der  
Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5**

in die Tagesordnung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 20**

**Bauantrag;  
Aufstockung und Errichtung eines Dachstuhl auf dem bestehenden  
landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Gemarkung  
Dormitz, Ebersbach 12**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Alfred Minderlein, Ebersbach 12, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Aufstockung und der Errichtung eines Dachstuhls auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach 12, zur Kenntnis.

Das Grundstück 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 Dach des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes abzubrechen. Das Gebäude soll dann mit einem Kniestock von 0,50 m und einem Satteldach (DN 45°) versehen werden.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Aufstockung und der Errichtung eines Dachstuhls auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Gemarkung Dormitz zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

## TOP 21

### **Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Nicole und Marc Metter, Am Meilwald 49, 91054 Erlangen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus als Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll nördlich an das Wohnhaus angebaut werden. Im Anschluss daran ist der Carport geplant. Die Garage und der Carport werden mit einem Satteldach versehen. Der Abstand vom Carport zur nördlichen Grenze beträgt ca. 0,30 m. Die Firstrichtung des Wohnhauses und der Garage mit Carport ist in Ost-West-Richtung geplant.

Durch den Bau des Einzelhauses wird das Baufenster überschritten. Der Bauausschuss hat jedoch dem Bau eines Einzelhauses und der damit verbundenen Überschreitung des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 4, in seiner Sitzung am 09.03.2005 (TOP 3 ö) zugestimmt.

#### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und des Garagenstandortes sowie der Firstrichtung des Hauptgebäudes wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Carport nicht verkleidet und die Dachneigung der Garage mit Carport auf 35° reduziert wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 22</b>
---------------

**Wünsche und Anträge**

**1. Bürgermeister Schmitt** gibt dem Bauausschuss zur Kenntnis, dass Herr Hollfelder und Herr Stenz bzgl. des Parkverbotes in der Weingasse vorgesprochen haben. Eine entsprechend geänderte Beschlussvorlage wird in der nächsten Bauausschuss-Sitzung behandelt.

Des weiteren gibt **1. Bürgermeister Schmitt** bekannt, dass das Schreiben der Fraktion SPD/Freie Wähler vom 09.11.2006 bzgl. der Verkehrssicherheit im Bereich der Adam-Henkel-Straße sowie das Schreiben der Eheleute März vom 12.09.2006 bzgl. des Widerspruchs gegen die Widmung der GVS Ermreuth – Rödler dem Markt Neunkirchen a. Brand vorliegen jedoch erst nach einem Termin mit der Polizei als Beschlussvorlage dem Bauausschuss vorgelegt werden können.

**1. Bürgermeister Schmitt** fragt nach, ob die Bauausschuss-Sitzung im Januar am 09.01.2007 oder am 16.01.2007 stattfinden soll. Die Bauausschuss-Mitglieder legen den 16.01.2007 als Termin für die Bauausschuss-Sitzung fest.

**1. Bürgermeister Schmitt** gibt bekannt, dass mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 165 der Gemarkung Großenbuch über dessen Ankauf gesprochen werden wird.

**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