

# SITZUNG

## öffentlich

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

**Sitzungstag:** Dienstag, 16.09.2008

**Sitzungsort:** Kleiner Sitzungssaal Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 20:00 Uhr  
**Ende:** 20:30 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

Richter, Heinz	
----------------	--

#### Ausschussmitglied

Germeroth, Karl	
Guttenberger, Wolfgang	
Igel, Georg	
Landwehr, Robert	
Obermeier, Rainer	
Wölfel, Ernst	

#### Schriftführer

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

#### Marktgemeinderatsmitglied

Mehl, Martin 3. Bürgermeister	
Schmitt, Ottmar	
Schmitt, Wilhelm	
Walz, Martin	

#### **An der Ortsbesichtigung der Schützscheune nahmen zusätzlich teil:**

Reif, Klaus, Kommandant der FF Großenbuch  
 Preu, Dieter, Vorsitzender der Großenbucher Dorfgemeinschaft  
 Stirnweiß, Bernhard, 2. Vorstand der FF Großenbuch  
 Schmidtlein, Stephan, Ingenieurbüro Schmidtlein

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

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2008
2. Bauantrag;  
Anbau eines Fahrradkellers auf dem Grundstück Fl.Nr. 598/33 der Gemarkung Neunkirchen, Langensendelbacher Weg 1
3. Bauantrag;  
Ausbau des Spitzbodens und Errichtung eines Zwerchhauses an einem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/37 der Gemarkung Neunkirchen, Dorn-Young-Str. 9
4. Bauantrag;  
Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 362/23 der Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 22 b
5. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/21 der Gemarkung Neunkirchen, Egloffsteiner Weg 2 a
6. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 391 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach
7. Bildung eines Abrechnungsabschnittes für die Erschließungsmaßnahme in Ebersbach Halbhof
8. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2008****Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2008 unter der Voraussetzung zu genehmigen, dass das Abstimmungsergebnis bei Tagesordnungspunkt 12 „Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Gemeindeverbindungsstraße Ebersbach – Erleinhof“ auf 7 :0 berichtigt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Anbau eines Fahrradkellers auf dem Grundstück Fl.Nr. 598/33 der Gemarkung  
Neunkirchen, Langensendelbacher Weg 1****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Sabine und Georg Maderer, Langensendelbacher Weg 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Anbaus eines Fahrradkellers an das bestehende Wohnhaus 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, einen Fahrradkeller an das südwestliche Gebäudedeck anzubauen. Der Anbau wird nur im Keller stattfinden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Anbaus eines Fahrradkellers an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 598/33 der Gemarkung zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3****Bauantrag;**

**Ausbau des Spitzbodens und Errichtung eines Zwerchhauses an einem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/37 der Gemarkung Neunkirchen, Dorn-Young-Str. 9**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Beatrix und Matthias Bail, Dorn-Young-Str. 9, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Ausbaus des Spitzbodens und der Errichtung eines Zwerchhauses am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/37 der Gemarkung Neunkirchen, Dorn-Young-Str. 9, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, den Spitzboden des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Wohnraum auszubauen. Hierzu ist ein Treppenaufgang erforderlich, welcher im neu zu errichtenden Zwerchhaus untergebracht werden soll. Das Zwerchhaus soll mit einem Flachdach versehen werden.

Wie auch bei der Gaube auf dem v. g. Wohnhaus selbst, handelt es sich bei denen der Wohnhäuser in der näheren Umgebung (Dorn-Young-Str. 7 und 12) um sog. SchlepPGAuben. Die jeweiligen Anbauten (Dorn-Young-Str. 10 und 12) sind mit einem Satteldach versehen.

Da durch den Ausbau des Spitzbodens keine weitere Wohneinheit entsteht, wird auch kein weiterer Stellplatzbedarf ausgelöst.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauvorhaben bzgl. des Ausbaus des Spitzbodens und der Errichtung eines Zwerchhauses an dem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/37 der Gemarkung Neunkirchen, Dorn-Young-Str. 9, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass das Zwerchhaus mit einem Satteldach errichtet wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4****Bauantrag;****Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 362/23 der Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 22 b****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Anita und Georg Pfister, Schellenberger Weg 22 b, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 362/23 der Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 22 b, 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.

An die Ostseite des bestehenden Wohnhauses (Doppelhaushälfte) soll ein Wintergarten mit 4,00 x 6,00 m angebaut werden. Der Wintergarten soll mit einem versetzten Pultdach (DN 35° bzw. 48°) errichtet werden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 362/23 der Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 22 b, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Bauantrag;****Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/21 der Gemarkung Neunkirchen, Egloffsteiner Weg 2 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Cindy und Franz Josef Kunz, Walberlastr. 4 b, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/21 der Gemarkung Neunkirchen, Egloffsteiner Weg 2 a, 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, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (EG + DG), einem Satteldach und einem Kniestock (1,00 m) zu errichten. Die beiden Zwerchhäuser sowie das Doppelcarport sollen mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

Dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Kniestock von 0,75 m auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 366/25 der Gemarkung Neunkirchen, Egloffsteiner Weg 4, wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.08.2008 zugestimmt.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag der Eheleute Cindy und Franz Josef Kunz, Walberlastr. 4 b, 91077 Neunkirchen, bzgl. dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/21 der Gemarkung Neunkirchen, Egloffsteiner Weg 2 a, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Höhe des Kniestocks max. 0,75 m beträgt.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze sind nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 391 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Eheleute Maritta und Bernd Mirsberger, Rosenbach 8, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 391 der Gemarkung Rosenbach zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Im Einzelfall können sog. sonstige Bauvorhaben zugelassen werden, wenn sie in ihrer Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Das Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Bauvorhaben widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt dadurch öffentliche Belange (§ 32 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die straßenmäßige Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Dem Bauvorhaben kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, obwohl es keine Ortsabrundung im engeren Sinn darstellt. Einem Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/1 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 4 a, wurde vom Marktgemeinderat mit Beschluss vom 25.01.2006 (TOP 5 ö) zugestimmt, obwohl es sich hier auch nicht um eine Ortsabrundung im engeren Sinn handelte. Nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates ist jedoch der Abschluss eines sog. Angebotsmodells sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Schmutzfrachtberechnung für Rosenbach. Die Einwohnerwerte für Rosenbach sind auf Grundlage der Schmutzfrachtberechnung, die sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes orientiert, technisch bedingt auf 308 begrenzt. Wohnbaulandausweisungen im Außenbereich können dazu führen, dass Flächen, die bereits jetzt im Flächennutzungsplan enthalten sind, künftig nicht mehr bebaut werden können, da die Obergrenze der Einwohnerwerte bereits durch anderweitige Ausweisung erreicht wurde. Sollte dieser Fall eintreten, dann kann eine weitere Bebauung nur nach Fertigstellung entsprechender Rückhaltesysteme zugelassen werden, die die Allgemeinheit über Beiträge oder Gebühren zu finanzieren hätte.

Der Schmutzwasserkanal endet, nach den vorliegenden Unterlagen, auf Höhe des Anwesens Fl.Nr. 46/1 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 29. Eine abwassermäßige Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 391 der Gemarkung Rosenbach ist nur dann gesichert, wenn der Schmutzwasserkanal entsprechend verlängert wird. Die Kosten, welche für die Verlängerung des bestehenden Schmutzwasserkanals entstehen, sind vom Bauherrn/Grundstückseigentümer zu tragen. Dies ist mittels Erschließungsvertrag zu sichern. Das anfallende Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Zur Zeit keine.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr 391 der Gemarkung Rosenbach mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück in „Wohnbaufläche“ unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

1. Es ist ein Angebotsmodell nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Wohnbaufläche im Außenbereich abzuschließen.
2. Die wassermäßige Erschließung vom Zweckverband Marloffsteiner Gruppe bestätigt wird.
3. Das Bauvorhaben hat sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
4. Es ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, indem sich die Bauherrn/Grundstückseigentümer verpflichten, die Kosten für die erforderliche Verlängerung des Kanal zu übernehmen.
5. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Hinweis: Das Bauvorhaben ist bei der Aufstellung der Schmutzfrachtberechnung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7**

### **Bildung eines Abrechnungsabschnittes für die Erschließungsmaßnahme in Ebersbach Halbhof**

#### **Sachverhalt**

Zur Abrechnung der Erschließungsmaßnahme in Ebersbach "Halbhof" zwischen Abzweig am östlichen Ortsende der Straße Flur Nr. 937/2, Gemarkung Dormitz, (Kurve nach Norden zur. St 2243) und Beginn des Außenbereichs im Bereich der südlichen Grenzpunkte der Flurstücke Nr. 890/4 und 894/1, Gemarkung Dormitz ist gemäß § 3 Abs. 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS) ein Abschnitt zu bilden.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

### **Beschluss**

Zur endgültigen Abrechnung der Erschließungsmaßnahme in Ebersbach "Halbhof" wird gemäß § 3 Abs. 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS) ein Abschnitt gebildet.

Der Abschnitt beginnt am östlichen Ortsende von Ebersbach an der Einmündung bzw. im Kurvenbereich der Straße Fl.Nr. 937/2, Gemarkung Dormitz, (Straße zwischen westlichem



und östlichem Ortseingang) in die Straße Halbhof und endet bei Beginn des Außenbereichs bei den südlichen Grenzpunkten der Flurstücke Nr. 890/4 und 894/1, Gemarkung Dormitz.

Die Voraussetzungen für eine Abschnittsbildung liegen vor, da hier örtlich erkennbare Merkmale durch den Beginn des Außenbereichs vorhanden sind. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Wünsche und Anträge**

#### **Bauausschuss-Mitglied E. Wölfel**

bittet um Überprüfung der Einzäunung des Anwesens Am Erlengrund 2 hinsichtlich der Höhe und der Vorgaben des Bebauungsplans.

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

merkt dazu an, dass Lärmschutzmaßnahmen vom Markt zu erstellen sind. Im Haushalt 2009 sollen entspr. Mittel eingestellt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

(ohne Beschluss)

### **Für die Richtigkeit:**

Heinz Richter  
1. Bürgermeister

Jochen Cervik  
VA