

# SITZUNG

## öffentlich

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

**Sitzungstag:** Dienstag, 20.01.2009

**Sitzungsort:** Rathaus Klosterhof, großer Sitzungssaal

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 19:30 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

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

#### Ausschussmitglied

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

#### Ortssprecher

Schmitt, Georg	
----------------	--

#### Sachverständige/r

Heß, Raimund	bis einschl. TOP 2
Neuner, Walter	bis einschl. TOP 2

#### Marktgemeinderatsmitglied

Mehl, Martin 3. Bürgermeister	
Schmitt, Wilhelm	

#### Schriftführer

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

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2008
2. Bauantrag;  
Nutzungsänderung Haus Augustinus: Rückbau von Büroflächen zu Wohnungen  
WIEDERVORLAGE
3. Bauantrag;  
Errichtung von zwei zusätzlichen Zimmern im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/70 Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 14
4. Bauantrag;  
Einbau eines Lagerraumes in ein Treppenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/10 Gemarkung Neunkirchen
5. Bauantrag;  
Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 Gemarkung Großenbuch, Dorfstr. 20
6. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/4, Gemarkung Ermreuth, von-Egloffstein-Str. 3
7. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/12 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 4
8. Antrag auf Vorbescheid;  
Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2877 der Gemarkung Hetzles, Baad
9. Antrag zur Geschäftsordnung;  
Vertagung eines Tagesordnungspunktes
10. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 528/13 Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstraße
11. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1139, Gemarkung Dormitz (Außenbereich)
12. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;  
Widmung Pfarrer-Merkel-Weg (OT Großenbuch)
13. Bauleitplanung des Marktes Eckental;  
Bebauungsplan Nr. 28/29 "Eschenau-Nord - Fachmarktzentrum, nördlich Gymnasium";  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14. Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungspläne "Honingser Straße Ost" und "Ringstraße Ost";  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
15. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2008****Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2008 ohne Einwendungen zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Nutzungsänderung Haus Augustinus: Rückbau von Büroflächen zu  
Wohnungen  
WIEDERVORLAGE****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die 2. Tektur der kath. Kirchenstiftung St. Michael und St. Augustinus, Kirchplatz 4, 91077 Neunkirchen, zur Nutzungsänderung des Hauses Augustinus bzgl. dem Rückbau von Büroflächen zu Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 der Gemarkung Neunkirchen, Mühlweg 1, in Wiedervorlage und nach durchgeführter Ortsbesichtigung zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerort“. Wegen der Überschreitung der Baugrenze durch die außenliegende Wendeltreppe wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die 2. Tektur ersetzt die bereits im März eingereichte und zur Kenntnis genommene 1. Tekturplanung (BA-Sitzung 08.04.2008 – TOP 10 ö). Die Änderungen ergaben sich durch die Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Oberfranken, das Landratsamt Forchheim und der Feuerwehr.

Für die Wohnungen im Dachgeschoss und dem 2. Obergeschoss wird ein baulicher Fluchtweg mittels einer außenliegenden Wendeltreppe geschaffen. Die Bewohner des Dachgeschosses werden über eine innenliegende Wendeltreppe in das zweite Geschoss geleitet und von hier über die außenliegende Wendeltreppe zum Kirchplatz geführt. Für den Einbau der inneren Fluchttreppe muss eine 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss aufgelassen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 beschlossen, dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die außenliegende Wendeltreppe

in östlicher Richtung verschoben wird. Bei einer Besprechung im Rathaus am 08.01.09 mit Vertretern des Bauherrn und des Landratsamtes Forchheim wurde deutlich gemacht, dass die ursprünglich eingereichte Variante wegen dem fehlenden Laufgang als weniger störend empfunden wird. Außerdem ist die Variante gem. BA-Beschluss teurer und mit einem nicht unerheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz verbunden.

Im Rahmen dieser Besprechung wurde vereinbart, einen Ortstermin durchzuführen und den Antrag nochmals auf eine Sitzung des Bauausschusses zu nehmen. Herr Kreisbaumeister Walter Neuner vom Landratsamt Forchheim wird in der Sitzung des Bauausschusses neben dem Architekten anwesend sein und den Mitgliedern für Fragen zur Verfügung stehen.

Sollte der Bauausschuss an seinem Beschluss vom 11.11.2008 festhalten, droht eine Nutzungsuntersagung für das 2. OG und das Dachgeschoss.

Ein Versetzen der Wendeltreppe an die östliche Gebäudeseite wird vom Denkmalsschutz ausgeschlossen, da die Treppe hier bis ins Dachgeschoss reichen müsste und daher noch stärker sichtbar wäre als die Varianten an der Nordseite.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt unter Abänderung seines Beschlusses vom 11.11.2008, dem Bauantrag zum Rückbau von Büroflächen zu Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 Gem. Neunkirchen zuzustimmen. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch die Wendeltreppe wird ebenfalls zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 3**

**Bauantrag;  
Errichtung von zwei zusätzlichen Zimmern im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/70 Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 14**

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Gerda Baier, Ziegelwiesenstr. 14, 91077 Neunkirchen zur Errichtung von zwei zusätzlichen Zimmern im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/70 Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 14, zur Kenntnis.

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

Am bestehenden Wohnhaus wird eine Schleppgaube neu errichtet. Im Dachgeschoss werden 2 Wohnräume und ein Bad neu geschaffen. Da es sich um keine eigenständige Wohneinheit handelt, wird kein weiterer Stellplatzbedarf ausgelöst.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

keine

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Errichtung einer Dachgaube und zwei zusätzlichen Zimmern im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 453/70 Gemarkung Neunkirchen, Ziegelwiesenstr. 14, zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 4**

### **Bauantrag; Einbau eines Lagerraumes in ein Treppenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/10 Gemarkung Neunkirchen**

#### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Erzbischöflichen Seminarstiftung Bamberg, vertreten durch den Kirchenverwaltungsvorstand der Kirchenstiftung St. Michael u. St. Augustinus, Kirchplatz 4, 91077 Neunkirchen, Herrn Dekan Pfarrer P. Brandl, zum Einbau eines Lagerraumes in das Treppenhaus im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/10 Gemarkung Neunkirchen, Mühlweg 2 und A.-v.-Rotenhan-Str. 3,5,7 zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerort“.

Im Treppenhaus des Geschäfts- und Wohngebäudes wird ein Lagerraum neu errichtet.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

keine

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Einbau eines Lagerraumes im Treppenhaus des Erdgeschosses auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/10 Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 Gemarkung Großenbuch, Dorfstr. 20**

**Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Heidemarie und Werner Nentwich, Dorfstr. 20 zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 Gemarkung Großenbuch, Dorfstr. 20, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich (§ 34 BauGB). Es ist geplant, an der westlichen Seite des vorhandenen Wohnhauses einen Wintergarten mit einer Breite von 7,70 m, einer Tiefe von 4,20 m und einer Höhe von 2,70 m zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in die vorhandene Umgebung ein.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

keine

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 Gemarkung Großenbuch, Dorfstr. 20, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 6****Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/4, Gemarkung Ermreuth, von-Egloffstein-Str. 3****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Kerstin und Stefan Kaul, Dina-Ernstberger-Str. 11b, 91077 Neunkirchen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/4, Gemarkung Ermreuth, von-Egloffstein-Str. 3, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um eine Bebauung ermöglichen zu können, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Abschluss eines sog. Angebotsmodells nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Bauland im Außenbereich erforderlich. Städtebaulich kann einer Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden, da sich das Bauvorhaben als „Ortsabrundung“ darstellen lässt.

Das Einfamilienwohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen (II) und einem versetzten Pultdach mit einer Neigung von 18° bzw. 28° geplant. Der Carport soll mit einem Flachdach versehen werden. Auf Grund der umliegenden Bebauung, die größtenteils eine 2-geschossige Bauweise mit Satteldach (II + D) aufweist (von-Egloffstein-Str. 1, Gleisenhofer Str. 2, 4 und 6 a), kann der Bauweise zugestimmt werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert, da kein öff. Kanal zu dem Grundstück führt. Es ist allerdings ein privater Kanal im Grundstück vorhanden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.10.2008 TOP 11 ö beschlossen, die Grundstücke in der von-Egloffstein-Straße öff. zu erschließen (Kanalneuverlegung, Umliegung Wasserleitung) und die Arbeiten im Jahr 2009 durchzuführen (vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2009).

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2008 TOP 9 ö der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/4 Gemarkung Ermreuth unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ein Angebotsmodell nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Bauland im Außenbereich und ein Erschließungsvertrag zur Sicherstellung der Erschließung (insbesondere hinsichtlich der Entwässerung und der Eigentumsfrage für die Verkehrsfläche mit einem Wendehammer) abgeschlossen wird.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

keine

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 177/4 Gemarkung Ermreuth, von-Egloffstein-Str. 3, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein Angebotsmodell nach

dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Bauland im Außenbereich und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die kanalmäßige Erschließung ggf. über den im Grundstück liegenden Privatkanal zu sichern ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7**

### **Bauantrag; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/12 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 4**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Dagmar Wieczorek und Andreas Müller-Wieczorek, Emil-Nolde-Str. 58, 90768 Fürth, bzgl. dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr 305/12 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 4, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 b „Muldenweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Wohneinheiten, drei Vollgeschossen (III), einem Satteldach (DN 45° +/- 5°) und einem Kniestock von max. 0,50 m vor. Der Garagenstandort ist östlich des Wohnhauses vorgesehen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 5,00 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 vorgegeben. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit drei Vollgeschossen (KG, EG, DG), einem versetzten Pultdach (DN 28° bzw. 30°) und einem Kniestock von 1,00 m bzw. 1,625 m zu errichten. Westlich neben dem Wohngebäude soll der Carport und anschließend die unterkellerte Garage angebaut werden. Die Garage soll mit einem Flachdach versehen werden. Der Stauraum vor der Garage und dem Carport beträgt 3,00 m. An der südlichen Grenze des Grundstücks ist eine Stütz-/Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 1,00 m mit Zaun geplant.

Insofern wären für das Bauvorhaben mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die aus städtebaulichen Gründen auf Grund der vorhandenen Bebauung erteilt werden könnten.

In der umliegenden Bebauung sind sowohl versetzte Pultdächer (Amtsvogtweg 3, DN 12°, Kniestock ca. 2,60 m) als auch kombinierte Bauten aus Pult- und Flachdächern (Amtsvogtweg 6, Pultdach DN 20°, Kniestock 1,00 m, Amtsvogtweg 7, Pultdach DN 7°, Kniestock ca. 2,50 m) vorhanden. Garagen/Carports mit Flachdach sind ebenfalls vorhanden. Einer Stützmauer mit einer Höhe von 1,00 m auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 305/13 wurde im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt.



## **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/12 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 4, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 b „Hangweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachform und –neigung (Hauptgebäude und Garage bzw. Carport), der max. Höhe des Kniestocks, der GRZ und der GFZ sowie der Stütz-/Einfriedungsmauer bis zu einer max. Höhe von 1,00 m wird ebenfalls zugestimmt. Der Verkürzung des Stauraumes vor der Garage wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ein funkferngesteuertes Garagentor eingebaut wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben und die Stütz-/Einfriedungsmauer auf Grund der Hanglage (Hangrutschgebiet) entsprechend zu gründen sind. Sollte im Kellergeschoss ein eigenständige Wohneinheit eingerichtet werden, ist ein 3. Stellplatz nachzuweisen und anzulegen.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Antrag auf Vorbescheid; Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2877 der Gemarkung Hetzles, Baad**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Florian Häfner, Baad 5, 91077 Neunkirchen, auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2877 der Gemarkung Hetzles, Baad, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baader Weiher“. Dieser setzt für den Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Pufferzone, ungedüngtes Grünland“. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nicht vorgesehen. Insoweit steht der Bebauungsplan dem Vorhaben entgegen.

Der Bebauungs-/Grünordnungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um den Erhalt des Baader Weihers zu sichern. Eine Bebauung im Umfeld des ehem. Weihers würde das Ziel der Bauleitplanung „Erhalt der Weiherfläche mit Umfeld“ aufweichen.

Es ist geplant, eine Halle mit ein Fläche von 20,00 m auf 10,00 m und einem Satteldach (DN

ca. 20°) zu errichten. Die Höhe der Halle beträgt - gemessen am First - 6,80 m. Derzeit wird das Grundstück als Lagerplatz (baurechtlich nicht genehmigt) genutzt.

Fraglich ist, ob das Bauvorhaben tatsächlich rein landwirtschaftlich genutzt werden soll.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2877 der Gemarkung Hetzles, Baad, nicht zuzustimmen, da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes widerspricht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 9**

### **Antrag zur Geschäftsordnung; Vertagung eines Tagesordnungspunktes**

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt auf Antrag des Bauausschuss-Mitglieds R. Obermeier, den Tagesordnungspunkt

### **Bauvoranfrage; Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 528/13 Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstraße**

zu vertagen, um den Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.01.2009 hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet, in welchem sich das Bauvorhaben befindet, abzuwarten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

(abgelehnt)

<b>TOP 10</b>
---------------

**Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 528/13 Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstraße**

**Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Frank Brütting, Kanalweg 2a, 91077 Neunkirchen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 528/13 Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstraße, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art (z.B. Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für die Beurteilung des „Einfügens“ nach dem Maß der baulichen Nutzung sind absolute Größen wie Höhe des Gebäudes, Grundfläche und Geschosszahl heranzuziehen.

Das Wohnhaus ist mit einer Firsthöhe von ca. 12,80 m geplant. Die Höhe der Gebäude in unmittelbarer Umgebung beträgt max. ca. 10,10 m (Tennenbachweg 7 a und 9). In der weiteren Umgebung sind höhere Gebäude vorhanden. Deren Höhe beträgt zwischen ca. 10,50 m (Tennenbachweg 2 c) und ca. 11,80 m (Steinäckerstr. 9). Gebäude mit 3 Geschossen (II + D) sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auch die Größe der Grundfläche im Vergleich zu den vorhandenen Gebäuden legt trotz der Reduzierung des Baukörpers gegenüber der Planung für das 9-Fam.-Wohnhaus den Schluß nahe, dass das Einfügen nicht unproblematisch ist.

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten zu errichten. Das Wohnhaus ist mit drei Vollgeschossen (II + DG), einem Satteldach (DN 42°) und einem Kniestock von 0,50 m geplant. Auf dem Grundstück sollen 9 Stellplätze errichtet werden. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.12.08 dem Marktgemeinderat empfohlen, für den Bereich zwischen Goldwitzerstraße, Tennenbachweg, Steinäckerstraße und der Stichstraße Tennenbachweg einen Bebauungsplan zur Regelung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Es besteht die Möglichkeit, das Bauvorhaben in der vorliegenden Form zuzulassen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Eine weitere Möglichkeit wäre, die Entscheidung an den Marktgemeinderat zu verweisen. Das Bauvorhaben kann auch während der B-Planaufstellungsphase zugelassen werden.

Es wird den Mitgliedern des Bauausschusses empfohlen, das Umfeld des Grundstückes bei Tageslicht zu betrachten (falls noch nicht geschehen). Eine Nachbarbeteiligung durch den Bauherrn hat nach Information der Bauverwaltung nicht stattgefunden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

keine

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines

Wohngebäudes mit 6 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 528/13 Gem. Neunkirchen zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Protokollnotiz:

Es ist zu prüfen, ob versickerungsfähige Beläge bei Stellplätzen/Zufahrten die Grundflächenzahl reduzieren würden.

## **TOP 11**

### **Bauvoranfrage; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1139, Gemarkung Dormitz (Außenbereich)**

#### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Frau Anja Zöllner, Ebersbach 6, 91077 Neunkirchen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppel-Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1139, Gemarkung Dormitz in Ebersbach zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Insofern steht der Flächennutzungsplan einer Bebauung entgegen.

Bei einer engen Auslegung kann hier nicht von einer Ortsabrundung ausgegangen werden, da die landwirtschaftliche Maschinenhalle im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 1140 als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich angesehen werden muss und somit bei einer Bestimmung des Ortsrandes außen vor bleiben sollte. Allerdings würde ein Wohngebäude gerade wegen der landwirtschaftlichen Maschinenhalle nicht sonderlich „störend“ wirken. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird dennoch empfohlen, die Grenze der Ortsabrundung wie bisher eng auszulegen.

Eine Ausweisung des Grundstücks als Wohnbaufläche durch Änderung des Flächennutzungsplanes oder ggf. Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Bauland im Außenbereich nur nach Abschluss eines Baulandmodells (hier: Angebotsmodell) erfolgen. Es dürfen sich keine weiteren Baugrundstücke im Eigentum des Antragstellers befinden.

Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert. Die Wegefläche 1136/1 befindet sich im Privateigentum. Um die baurechtlich erforderliche Erschließung des Grundstücks zu sichern, wären Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Zufahrt erforderlich. Die Kosten für die Erschließung müssten zu 100 % vertraglich vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Ggf. Kosten für Bauleitplanung

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, der Bauvoranfrage unter Beachtung des Grundsatzbeschlusses für Baulandausweisungen im Außenbereich zuzustimmen. Die Übernahme der Kosten für die baurechtliche Erschließung des östlichen Bereichs des Grundstücks ist vertraglich zu regeln.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 12**

### **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung Pfarrer-Merkel-Weg (OT Großenbuch)**

#### **Sachverhalt**

Der Pfarrer-Merkel-Weg (OT Großenbuch) ist technisch fertiggestellt und kann nun gewidmet werden. Ein Teilstück wurde bei Anlegung des Bestandsverzeichnisses (12.02.1962) als „Feesengasse“ bereits gewidmet.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Ohne ordnungsgemäße Widmung kann kein Zuschuss geltend gemacht werden.

### **Beschluss**

Die Straße „Pfarrer-Merkel-Weg“ (Fl.Nr. 75/8 Gemarkung Großenbuch) einschließlich Stichstraße mit Wendehammer (Fl.Nr. 81/2 Gemarkung Großenbuch) wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages, gem. Art. 6 BayStrWG zur öffentlichen Straße und zwar zur Gemeindestraße (Ortsstraße) gewidmet.

Der Pfarrer-Merkel-Weg beginnt an Fl.Nr. 32/2 Gemarkung Großenbuch (frühere Feesengasse) und endet an Fl.Nr. 75 Gemarkung Großenbuch.

Die Stichstraße mit Wendehammer beginnt westlich an Fl.Nr. 81/5 und 81/12 Gemarkung Großenbuch und endet östlich an Fl.Nr. 75/8 Gemarkung Großenbuch.

Die Länge beträgt 0,162 km.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen a. Brand.

Weiterhin wird die frühere Feesengasse, bisherige Fl.Nr. 32/1 Gemarkung Großenbuch, umbenannt in „Pfarrer-Merkel-Weg“ mit der jetzigen Fl.Nr. 32/2 Gemarkung Großenbuch.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 13****Bauleitplanung des Marktes Eckental;  
Bebauungsplan Nr. 28/29 "Eschenau-Nord - Fachmarktzentrum, nördlich  
Gymnasium";  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsplan Eschenau Nr. 28/29 „Eschenau-Nord – Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“ des Marktes Eckental zur Kenntnis.

Die Bebauungspläne Eschenau Nr. 28 „Eschenau Nord III“ und Eschenau Nr. 29 „Eschenau Nord IV“ wurden zu dem o. g. Bebauungsplan zusammengefügt.

Dieser regelt die Anlage eines Sondergebietes mit „Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bau-, Wohn- und Gartenmarkt und Tankstelle“ eines eingeschränkten Gewerbegebietes, sonstiger Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt zwischen der neu errichteten Ortsumgebung (B2) und dem bereits bestehenden Gymnasium.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, Einwendungen gegen den Bebauungsplan Eschenau Nr. 28/29 „Eschenau-Nord – Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“ des Marktes Eckental zu erheben, da ein Kaufkraftabfluss und ein negativer Einfluss auf den Einzelhandel in Neunkirchen zu erwarten sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 14****Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungspläne "Honingser Straße Ost" und "Ringstraße Ost";  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bebauungspläne „Honingser Straße Ost“ und „Ringstraße Ost“ der Gemeinde Langensendelbach zur Kenntnis.

**Bebauungsplan „Ringstraße Ost“**

Der Bebauungsplan „Ringstraße Ost“ liegt am nördlichen Ortsrand von Langensendelbach und umfasst eine Fläche von ca. 2.710 m<sup>2</sup>.

In unmittelbarer Umgebung bestehender bebauter Gebiete liegen der Gemeinde Langensendelbach seit geraumer Zeit Bauvoranfragen vor. Die Gemeinde Langensendelbach hat daher den Beschluss gefasst, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen, da der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt nicht wesentlich verändert wird.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind erforderlich, um das Baugebiet an die nähere Umgebung anzupassen und einen ländlichen Ortsrand zu gestalten.

**Bebauungsplan „Honingser Straße Ost“**

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Langensendelbach und umfasst eine Fläche von ca. 2.984 m<sup>2</sup>.

Auch hier liegen der Gemeinde Langensendelbach seit geraumer Zeit Bauvoranfragen vor. Von der Gemeinde Langensendelbach wurde daher der Beschluss gefasst, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt auch dieses zur Bebauung vorgesehene Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind erforderlich, um das Baugebiet an die nähere Umgebung anzupassen und einen ländlichen Ortsrand zu gestalten.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Keine.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die Bebauungspläne „Honingser Straße Ost“ und Ringstraße Ost“ der Gemeinde Langensendelbach zu erheben.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 15**

### **Wünsche und Anträge**

#### **1. Bürgermeister H. Richter**

gibt bekannt, dass ein Gespräch mit dem neuen Eigentümer des Anwesens Forchheimer Straße 18 zur Neugestaltung des Torumfeldes stattgefunden hat. Der Bauausschuss ist zu einem Abriss des bestehenden Anbaus, einem Flächentausch und einem neuen Anbau in Richtung Tor grundsätzlich positiv eingestellt.

#### **Verwaltungsamtmann J. Cervik**

gibt bekannt, dass O2 gegen den Ablehnungsbescheid des Landratsamtes Forchheims zum Bauantrag für den Mobilfunkmast auf dem Hockenberg Klage eingelegt hat und die Angelegenheit beim Verwaltungsgericht Bayreuth anhängig ist.

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

Fragt nach, ob die Pflege des Grabes von Felix Müller durch den Markt Neunkirchen a. Brand ausgeführt wird. Wenn ja, wären hier einige Verbesserungen erforderlich. Die Verwaltung wird gebeten, dies mit Herrn Lichtenberger abzuklären.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

(ohne Beschluss)

## **Für die Richtigkeit:**

H e i n z   R i c h t e r  
1. Bürgermeister

J o c h e n   C e r v i k  
VA