

# SITZUNG

**Gremium:** Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand  
**Sitzungstag:** Mittwoch, 09.03.2005  
**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:30 Uhr

## Anwesenheitsliste

Anwesend:

### 1. Bürgermeister

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

### Ausschussmitglied

Frau Sigrid Hector	ab Top 2
Herr Erwin Heid	
Herr Rainer Obermeier	
Herr Hans Sorger	

### Vertreter

Herr Heinz Richter	Vertretung für Karl Germeroth
Herr Helmut Rossak	Vertretung für Ernst Wölfel

### Marktgemeinderatsmitglied

Herr Ulrich Thiemann	
----------------------	--

### Ortssprecher

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

### Schriftführer

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

Entschuldigt:

### Ausschussmitglied

Herr Karl Germeroth	vertreten durch Heinz Richter
Herr Ernst Wölfel	vertreten durch Helmut Rossak

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2005
2. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses und eines Werkstattgebäudes für Sanitär, Heizung und Bauspenglerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 der Gemarkung Ermreuth, Ermreuth
3. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 4
4. Bauantrag;  
Errichtung und Nutzung eines Lager- und Abstellplatzes für eigengenutzte landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie die Errichtung einer Einfriedung und Änderung der Höhenlage der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Rödla; Änderung des Tekturantrags
5. Bauantrag;  
Neubau eines Betriebsgebäudes für geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6
6. Bauantrag;  
Anbau einer Windfanganlage am bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9
7. Bauantrag;  
Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nr. 437/21 und 437/20 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11 a
8. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 2
9. Bauantrag;  
Umbau und Modernisierung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 46/5 der Gemarkung Rödla, Rödla 24
10. Antrag auf Vorbescheid;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/13 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg
11. Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1099 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 20
12. Bauvoranfrage;  
Errichtung von drei Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 626 und 627/3 der Gemarkung Großenbuch, Vogelhof
13. Antrag zur Geschäftsordnung;  
Aufnahme von Tagesordnungspunkten
14. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 12

15. Bauantrag;  
Umbau der Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung Neunkirchen, Gräfenberger  
Str. 1
16. Wünsche und Anträge

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2005****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses und eines Werkstattgebäudes für Sanitär, Heizung und Bauspenglerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 der Gemarkung Ermreuth, Ermreuth****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Bianca und Andreas Hausirek, Steinweg 15, 91099 Poxdorf, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses und eines Werkstattgebäudes für Sanitär, Heizung und Bauspenglerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 der Gemarkung Ermreuth, Marktplatz 17, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB, Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom 08.05.03). Es ist auf Grund der umliegenden Bebauung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen. In einem Mischgebiet sind nichtstörende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Es ist geplant, auf der nördlichen Teilfläche ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss (I, das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss nach der BayBO dar) und einem Satteldach (DN 45°) zu errichten. Das Werkstattgebäude soll ebenfalls mit einem Satteldach (DN 45°) versehen werden. Der Verbindungsbau zwischen dem Wohnhaus und dem Werkstattgebäude ist mit einem Flachdach geplant und soll als Überdachung für 3 Stellplätze dienen.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den Marktplatz. Die wasser- und kanalmäßige Erschließung kann nur über das Grundstück Fl.Nr. 135 der Gemarkung Ermreuth (Markt) erfolgen, da sich in diesem Teil des Marktplatzes weder Wasser noch Kanal befindet und die nächste Anschlussmöglichkeit in der Herrnbergstraße liegt. Für die Leitungstrasse müsste eine Grunddienstbarkeit am Grundstück Fl.Nr. 135 der Gemarkung Ermreuth eingetragen werden; eine entsprechende Urkunde wurde bereits vom Notariat Zeier entworfen und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Das Oberflächenwasser soll in einer Zisterne gesammelt werden, deren Überlauf in ein Versickerungssystem führt, so dass nur das Schmutzwasser in den Kanal eingeleitet wird.

Der Bauausschuss hat einer Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Gewerbebetrieb auf dem o. g. Grundstück unter verschiedenen Voraussetzungen zugestimmt. Der Abstand zwischen dem geplanten Werkstattgebäude und der vorhandenen Wohnbebauung wurde um 5,00 m vergrößert. Nach der Stellplatzsatzung werden 4 Stellplätze benötigt. Nachgewiesen werden jedoch 5 Stellplätze.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses und eines Werkstattgebäudes für Sanitär, Heizung und Bauspenglerei auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 136 der Gemarkung Ermreuth, Marktplatz 17, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die kanal- und wassermäßige Erschließung über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 135 der Gemarkung Ermreuth mittels Grunddienstbarkeit gesichert wird. Im Gegenzug ist ein Flächenzuerwerb für die Grundstücke Fl.Nr. 134 und 135 der Gemarkung Ermreuth durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 3**

### **Bauantrag;**

### **Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 4**

### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Jean Thomas und Christoph Hellwig, Lange Zeile 95, 91054 Erlangen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 4, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Desweiteren ist geplant, die Firstrichtung um 90° zu drehen so dass dieses parallel zur Straße „Am Ochsenanger“ verläuft.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2004 (TOP 15 ö) einer entsprechenden Bauvoranfrage zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 4, zuzustimmen.

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4**

**Bauantrag;  
Errichtung und Nutzung eines Lager- und Abstellplatzes für eigengenutzte landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie die Errichtung einer Einfriedung und Änderung der Höhenlage der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Rödlas;  
Änderung des Tekturantrags**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Änderung des Tekturantrages des Herrn Konrad Gast, Rödlas 5 a, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung und Nutzung eines Lager- und Abstellplatzes für eigengenutzte landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie Errichtung einer Einfriedung und Änderung der Höhenlage der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Rödlas in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2004 (TOP 7 ö) nach durchgeführter Ortsbesichtigung beschlossen, weiterhin an der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens festzuhalten, da bereits jetzt wesentlich mehr Lagerfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung steht als nach der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Bamberg vom 04.10.1999 erforderlich wäre. Eine Zustimmung zur Angleichung des übrigen Geländes an die bestehende befestigte Zufahrt wurde in Aussicht gestellt, da mit einer Geländeangleichung vor der Halle über eine Entfernung von 20 m Einverständnis besteht.

Im Rahmen eines Ortstermins am 11.02.2005, bei welchem 1. Bgm Schmitt, 3. Bgm. Wölfel, OVR Göller (LRA Forchheim), RA Neukum, Herr K. Gast, Herr M. Gast sowie H. Cervik anwesend waren, wurden verschiedene Änderungsmöglichkeiten durchgesprochen.

Herr K. Gast unterbreitete dabei u. a. dem Vorschlag, die obere Grundstücksfläche nicht mehr als Lagerfläche, sondern als Verkehrsfläche umzugestalten. Diese soll dann zum Be- und Entladen, zum Wenden und zum Parken der Kraftfahrzeuge genutzt werden. Dieser Kompromiß wurde im Schreiben des RA Neukum vom 15.02.2005 bestätigt und gleichzeitig eine entsprechende Änderung des Tekturplans eingeleitet. In dem v. g. Schreiben weißt RA Neukum darauf hin, dass auf dem o. g. Grundstück keine Fahrzeuge der Fa. M. V. GmbH (Inh. Marco Gast) abgestellt werden. Deren Lagerplatz befindet sich derzeit in Honings und ab 01.05.2005 in Kersbach.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gibt das Landratsamt Forchheim dem Markt daher nochmals die Gelegenheit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. In seinem Schreiben vom 18.02.2005 weißt es ausdrücklich auf Art. 74 Abs. 1 und 4 BayBO (Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens) hin.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Änderung des Tekturantrages lt. Schreiben des RA Neukum vom 15.02.2005 unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Auffüllungsfläche lediglich zum Be- und Entladen und Wenden, nicht jedoch zum Parken und Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen jeglicher Art, verwendet wird.

Die genehmigte Eingrünung ist umgehend durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 5**

### **Bauantrag; Neubau eines Betriebsgebäudes für geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6**

#### **Sachverhalt**

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“. Dieser sieht für das Grundstück eine gemischte Bebauung mit offener Bauweise (Länge max. 50 m), einer max. Traufhöhe von 8,00 m sowie einem Flachdach oder Satteldach (DN 20° - 30°) vor. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Es ist geplant, in der nordwestlichen Grundstücksecke ein Betriebsgebäude mit einer Traufhöhe von 10,00 m und einem Flachdach zu errichten. Der Dachübersprung an allen vier Gebäudeseiten soll 0,60 m betragen. Im Zwischengeschoß ist eine Technikebene geplant.

Die Lärmbelästigung der Anwohner durch die bestehende Lüftungsanlage wird durch die Unterbringung in der Technikebene wesentlich verbessert.

Diese Erweiterung löst einen neuen Stellplatzbedarf von ca. 40 Stellplätzen aus.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Betriebsgebäudes für geplantes Reinraumlabor mit Büroetage und Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ hinsichtlich der Höhenlage, der max. Länge des Dachvorsprungs, der offenen Bauweise und Traufhöhe wird ebenfalls zugestimmt.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 6**

### **Bauantrag; Anbau einer Windfanganlage am bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. REWE Märkte Interkauf GmbH & Co, 35406 Hungen, vertreten durch die REWE Bauleitung Herrn Thomas Willa, bzgl. dem Anbau einer Windfanganlage am bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“.

Es ist geplant, den Vorplatz vor dem Eingang, welcher bisher nur überdacht ist, mit einer Glasfassade zu versehen. In dem hierdurch neu gewonnenen Bereich soll der Eingang verlegt werden. Ebenso entsteht durch die Glasfassade mehr Fläche für den Bäckereiverkauf.

Durch die Erweiterung wird kein neuer Stellplatzbedarf ausgelöst.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Veränderung der Eingangssituation durch den Anbau einer Windfanganlage am bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/23 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 9, zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 7****Bauantrag;  
Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nr. 437/21  
und 437/20 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Annette Polster und des Herrn Johannes Müller, beide wohnhaft in der Eskilstunastr. 32 in 91054 Erlangen, bzgl. des Neubaus eines Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 437/21 und 437/20 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11 a, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Wohnhaus in der nördlichen Grundstückshälfte der beiden Grundstücke mit zwei Vollgeschossen (II) und einem Pyramidendach (DN 21°) zu errichten. Der Carport ist neben dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/20 der Gemarkung Neunkirchen geplant.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.02.2005 (TOP 6 ö) dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 437/20 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11 a, mit dem Hinweis zugestimmt, dass sich das Haus mit fränkischer Bauweise besser in die nähere Umgebung eingefügt hätte.

Nach Aussagen der Frau Polster wird das Grundstück Fl.Nr. 437/20 der Gemarkung Neunkirchen vom Bauherrn erworben. Durch die Verschiebung des Baukörpers in westlicher Richtung wird die Bebauung in zweiter Reihe etwas aufgelockert.

Laut Bauherrn wird die Anordnung der Stellplätze so verändert, dass jeder für sich befahrbar ist. Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. dem Neubau eines Wohnhauses auf

den Grundstücken Fl.Nrn. 437/21 und 437/20 der Gemarkung Neunkirchen, Himmelgartenstr. 11 a, zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 2**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Susanne und Bernd Hengelein, Stinzingstr. 29, 91052 Erlangen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 2, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m vor. Desweiteren sind Garagen mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Das Zwerchhaus soll mit einem Pultdach (DN 10°) versehen werden. Anstelle der Garage soll ein Carport mit Schuppen auf Höhe des Wohnhauses errichtet und mit einem Pultdach (DN 10°) versehen werden. Das Wohnhaus soll mit einem Abstand von 3,00 m anstelle von 4,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Dacheindeckung des Wohnhauses soll in dunkelgrauer Farbe erfolgen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 2, zuzustimmen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung des Carports, der Farbe der Dacheindeckung, der überbaubaren Grundstücksfläche bzgl. des Wohnhauses und des Standortes der Garage wird ebenfalls zugestimmt.

Das Zwerchhaus hat ein Satteldach zu erhalten.

Die erforderlichen zwei Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 9</b>
--------------

**Bauantrag;  
Umbau und Modernisierung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 46/5 der Gemarkung Rödlas, Rödlas 24****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Ina und Andreas Vogel, Rödlas 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus und der Modernisierung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 46/5 der Gemarkung Rödlas, Rödlas 24, 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, den Dachstuhl des bestehenden Wohnhauses zu erneuern. Die Dachneigung beträgt dann 45° bzw. 50°. Die auf der Südseite des Daches bestehende Gaube soll um ca. 2,30 m verbreitert werden. Desweiteren ist die Neuaufteilung der Zimmer im Gebäudeinneren geplant.

Durch den Umbau bzw. die Sanierung des Gebäudes wird kein neuer Stellplatzbedarf ausgelöst.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Umbaus und der Modernisierung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 46/5 der Gemarkung Rödlas, Rödlas 24, zuzustimmen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 10****Antrag auf Vorbescheid;****Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/13 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid der Frau Uli Kraft und des Herrn Jürgen Lang, beide wohnhaft in Höfles 4 in 91322 Gräfenberg, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/13 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 6, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 b „Hangweg – Muldenweg“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit drei Vollgeschossen (III), einem Satteldach (DN 45° +/-5°) und einen Kniestock von 0,50 m vor. Die Garage ist an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Stauraum von 5,00 m und einem Satteldach vorgesehen. Alternativ ist ein Pultdach mit einer Neigung von 7° geplant.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit drei Vollgeschossen (III) und einem Pultdach zu errichten. Das Wohnhaus soll als zweigeteilter Baukörper errichtet werden. Hierbei soll der südliche Baukörper mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 30° und der nördliche mit einer Dachneigung von 5° versehen werden. Da das ausgebaute Dachgeschoss mit der relativ flachen Dachneigung an der Traufe geschosshoch sein soll, muss die vorgegeben max. Kniestockhöhe überschritten werden.

Desweiteren ist geplant, anstelle der Garage ein Carport zu errichten und diesen mit einem Flachdach zu versehen. Das Carport soll an der westlichen Grundstücksgrenze ohne Stauraum zur Straße errichtet werden. Er soll auf einer Länge von 3,00 m offen bleiben bzw. ganz geschlossen werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 (TOP 17 ö) einem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pultdach (DN 7°) auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/8 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 7, zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/13 der Gemarkung Neunkirchen, Amtsvogtweg 6, hinsichtlich der Variante I (zweigeteilter Baukörper, versetztes Pultdach DN 30° bzw. 5°) zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 b „Hangweg – Muldenweg“ hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der max. Kniestockhöhe, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Garagenstandortes wird ebenfalls zugestimmt. Der Abstand zwischen Carport und öff. Verkehrsfläche hat mind. 1 m zu betragen. Der Carport darf seitlich nicht verschlossen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 11****Bauvoranfrage;  
Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1099 der  
Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 20****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Fa. TEC Komplettbau GmbH, Seligmannstr. 11, 91083 Baiersdorf, bzgl. der Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1099 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 20, 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 (I + D), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einen Kniestock von max. 0,50 m sowie eine Nord-Süd-Firstrichtung vor.

Es ist geplant, ein Doppelhaus mit vier Stellplätzen zu errichten. Es ist eine Ost-West-Firstrichtung vorgesehen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1099 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 20, nicht zuzustimmen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Einzelhaus) nicht eingehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 12****Bauvoranfrage;  
Errichtung von drei Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 626 und 627/3  
der Gemarkung Großenbuch, Vogelhof**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Frau Gertrud Sauer, Vogelhof 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung von drei Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 626 und 627/3 der Gemarkung Großenbuch, Vogelhof, zur Kenntnis.

Die Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan des Marktes sind die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es ist geplant, östlich des bestehenden Anwesens zwei Wohnhäuser und südwestlich ein Wohnhaus zu errichten.

Eine Privilegierung des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Nach § 35 Abs. 2 BauGB ist eine Zulassung des Vorhabens als sog. „sonstiges Vorhaben“ möglich, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist nicht gesichert, da die Grundstücke weder wasser- noch abwassermäßig erschlossen sind. Desweiteren werden öffentliche Belange dadurch beeinträchtigt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung dreier Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nr. 626 und 627/3 der Gemarkung Großenbuch, Vogelhof, nicht zuzustimmen, da die Erschließung nicht gesichert ist und öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 13****Antrag zur Geschäftsordnung;  
Aufnahme von Tagesordnungspunkten****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Tagesordnungspunkte

**Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 12**

und

**Bauantrag;  
Umbau der Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung Neunkirchen, Gräfenberger Str. 1**

in die Tagesordnung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 14</b>
---------------

**Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122 der  
Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 12**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Anja und Bert Barthelmes, Rosenbach 53, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 12, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Es ist eine 2-geschossige Bauweise mit Satteldach (DN 42° +/- 3°) vorgesehen.

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll mit 2 Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach mit einer Neigung von 38,5° und einem Kniestock von 0,5 m errichtet werden. Als Farbe für die Dacheindeckung ist Anthrazit vorgesehen. Die Baugrenze wird in nördlicher sowie östlicher Richtung geringfügig überschritten. Eine Zustimmung der Grundstücksnachbarn liegt vor.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich der Baugrenze, der Dachneigung und der Farbe der Dacheindeckung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 15****Bauantrag;  
Umbau der Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung  
Neunkirchen, Gräfenberger Str. 1****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Otilie Heid, Honingser Weg 8, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus der Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung Neunkirchen zur Kenntnis.

Das Vorhaben 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.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Umbau der Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen. Die Stellplatzsatzung des Marktes ist anzuwenden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bauausschuss-Mitglied E. Heid stimmt auf Grund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

**TOP 16****Wünsche und Anträge****Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier:**

Fragt nach, ob der Hinweis im Mitteilungsblatt hinsichtlich der Müllablagerung vor dem Wertstoffhof schon umgesetzt ist.

Desweiteren erkundigt er sich, ob es möglich ist, die Behinderten-Parkplätze auf dem Parkplatz des TSV-Sportheims in „normale“ Parkplätze umzuwidmen.

**Marktgemeinderat U. Thiemann:**

Fragt nach, wann der behinderten gerechte Zugang zur Kirche in die Tat umgesetzt wird.

Anschließend beantragt er die Anbringung einer Leitplanke an der Großenbacher Straße gegenüber der Einfahrt zu Straße „Saarmühlenweg“ zum Schutze des Rodelhanges.

**Bauausschuss-Mitglied H. Richter:**

Weißt daraufhin, dass die Straßen „Amtsvogtweg“, „Muldenweg“ und „Hangweg“ durch Baumaßnahmen verschmutzt werden und bittet um entsprechende Veranlassung.

**Bauausschuss-Mitglied E. Heid:**

Erkundigt sich nach dem Stand des Bauantrages der Fa. NAF.

Desweiteren weist er daraufhin, dass die Straßenbeleuchtung im Honingser Weg auf Höhe des Anwesens Heid defekt ist. Er erkundigt sich, ob die Stelle im Hoch- und Tiefbauamt schon besetzt ist.

**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