

SITZUNG

öffentlich

Gremium: Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand

Sitzungstag: Dienstag, 12.07.2005

Sitzungsort: kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:15 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend:

1. Bürgermeister

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

Ausschussmitglied

| | |
|-----------------------|--|
| Herr Karl Germeroth | |
| Frau Sigrid Hector | |
| Herr Erwin Heid | |
| Herr Rainer Obermeier | |
| Herr Hans Sorger | |
| Herr Ernst Wölfel | |

Ortssprecher

| | |
|----------------------|-------------|
| Herr Harald Scherzer | ab TOP 10 ö |
|----------------------|-------------|

Verwaltung

| | |
|---------------------|--|
| Herr Manfred Pieger | |
|---------------------|--|

Schriftführer

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2005
2. Beschlussfassung über die Folgenutzung des Pappelwäldchens Fl. Nr. 662 und 692 Gemarkung Ermreuth
3. Straßenbau Neunkirchen, Kleinsendelbacher Weg
Vorstellung und Genehmigung der geänderten Planung und Kosten
4. Staatsstraße 2243, OD Neunkirchen, Ausbau der Einmündung Friedhofstraße, Sachstandsbericht
5. Bauantrag;
Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 487/40 der Gemarkung Neunkirchen, Kloster-Neustift-Str. 5
6. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 531/7 der Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstr. 26 a
7. Bauantrag;
Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohnung, einem Carport und einem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/10 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 c
8. Bauvoranfrage;
Errichtung eines 4-spännigen Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13
9. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 300, Rosenbach 50
10. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7 der Gemarkung Rödlas;
Verlängerung des Vorbescheides
11. Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 521/27 der Gemarkung Neunkirchen, Geißbergweg 6
12. Nahverkehrsplanung des Landkreises Forchheim;
Beteiligung der Gemeinden
13. Antrag zur Geschäftsordnung;
Aufnahme von Tagesordnungspunkten
14. Bauvoranfrage;
Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24 und -/25 Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Straße
15. Bauantrag;
Einrichtung einer Kindertagesstätte in bestehende Räumlichkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 3
16. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/8 Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg
17. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 b "Hangweg-Muldenweg";
Errichtung eines Fahrrad- und Geräteraumes

18. Wünsche und Anträge

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2005****Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2**Beschlussfassung über die Folgenutzung des Pappelwäldchens Fl. Nr. 662 und 692 Gemarkung Ermreuth****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass für das Pappelwäldchen Fl.Nr. 662 und 692 der Gemarkung Ermreuth Ende Januar/Anfang Februar 2004 der Holzeinschlag durchgeführt wurde. Wegen der Überalterung des Bestandes war Einschlag zwingend erforderlich. Die Maßnahme war mit dem Forstamt abgestimmt.

Für die weitere Nutzung dieser Flächen sind 3 Varianten denkbar.

1. Weitere Nutzung als Waldfläche
 - Die Fläche wird der Sukzession (natürliche Wiederbewaldung) überlassen. Erfolgt innerhalb von 5 Jahren nach dem Holzeinschlag kein natürlicher Anflug, muss die Fläche gemäß dem Forstwirtschaftsplan angepflanzt werden.
 - Aufforstung der Flächen mit Erlen und Eschen gemäß Forstwirtschaftsplan. Die Kosten für die Wiederaufforstung betragen ca. 5.000,00 €/ha für das Pflanzmaterial zzgl. der Pflanzkosten. Eventuelle Zuschüsse für diese Maßnahme müssen für den Einzelfall überprüft werden.
2. Aufteilung der Nutzung, Fl.Nr. 662 (20.629 m²) Ökokonto und Fl.Nr. 692 (11.031 m²) Waldfläche
 - Für die Fläche Fl.Nr. 692 (11.031 m²) wird wie unter Punkt 1 verfahren.
 - Für die Fläche 662 (20.629 m²) wird beim Landratsamt Forchheim ein Rodungsantrag gestellt. Die Fläche wird der Sukzession überlassen, zusätzlich werden in diese Fläche einige flache Tümpel angelegt. Die Stockausschläge sollen die nächsten Jahre nach Bedarf zurückgeschnitten werden. Die Fläche könnte dann laut Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Faktor 1,0 in das Ökokonto des Marktes aufgenommen werden.
Nicht benötigte Ausgleichsflächen werden mit 3,0 % jährlich verzinst.

3. Weitere Nutzung als Ökokonto

- Für die Gesamtnutzung der Fläche (Fl.Nr. 662 und 692) kann wie unter Punkt 2, Abschnitt 2 verfahren werden.

Nach Rücksprachen mit dem Forstamt Herrn Polifke und der Unteren Naturschutzbehörde kann jede der 3 Varianten gewählt werden.

Für die weitere Entwicklung des Marktes muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Markt über keinerlei Ausgleichsflächen verfügt. Der Bebauungsplan Baumgartenstraße in Ermreuth benötigt zur Genehmigung bereits eine Ausgleichsfläche von ca. 800 m².

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Im Haushalt 2005 ist unter der HHSt. 1.3606.9559 für das Jahr 2005 und 2006 jeweils einen Betrag von 5.000,00 € für Landschaftspflege und Wiederaufforstung des Pappelwäldchens vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für das Pappelwäldchen in Ermreuth:

1. Die Fl. Nr. 692 (11.031 m²) soll nach dem Forstwirtschaftsplan mit überwiegend Eschen und Erlen aufgeforstet werden.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Für die Fl. Nr. 662 (20.926 m²) soll ein Rodungsantrag gestellt werden. Im Anschluss daran soll die Fläche als Ausgleichsfläche (Ökokonto) für den Markt angemeldet werden. Die erforderlichen Maßnahmen dazu sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3

Straßenbau Neunkirchen, Kleinsendelbacher Weg Vorstellung und Genehmigung der geänderten Planung und Kosten

Sachverhalt

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 zur Kenntnis genommen, dass die Finanzierung über Bayerngrund um 2 Monate verlängert werden soll. Für die Kleinsendelbacher Straße wurde beschlossen, auf der östlichen Seite keinen Gehweg anzulegen, sondern diese Fläche mit einem Parkstreifen für Lastkraftwagen zu überplanen. Nach der Genehmigung dieser Planung und der zugehörigen Kosten können dann die Beiträge für die Vorausleistungen erhoben werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten, die Ende 2005, Anfang 2006 durchgeführt werden sollen, kann diese Straße endabgerechnet werden.

Für die Herstellung des restlichen Gehweges in der Fritz-Ritter-Straße bestehen derzeit ähnliche abrechnungstechnische und –rechtliche Probleme.

1. Kleinsendelbacher Straße

In der Kleinsendelbacher Straße war für die östliche Seite ebenfalls ein Gehweg mit Parkstreifen und Pflanzinseln auf einer Breite von 3,75 m vorgesehen. Die geschätzten Kosten dafür betragen 127.600,00 €. Der Ausbau als Parkstreifen für Lastkraftwagen könnten in 2 Varianten durchgeführt werden:

- Ausbau in Asphaltbauweise, Stellfläche mit einer Breite von 3,75 m, Abgrenzung zu den Grundstücken mit einem Betonleistenstein, vegetationstechnische Arbeiten je ein Baumpflanzbeet am Anfang, in der Mitte und am Ende des Parkstreifens. Kosten für diese Maßnahme 63.800,00 € Baukosten.
- Ausbau in Asphaltbauweise, Stellfläche mit einer Breite von 3,25 m, Abgrenzung zu den Grundstücken Rundbord für Schutzstreifen mit einer Breite von 0,50 m, vegetationstechnische Arbeiten je ein Baumpflanzbeet am Anfang, in der Mitte und am Ende des Parkstreifens. Kosten für diese Maßnahme 73.080,00 € Baukosten.

2. Fritz-Ritter-Straße

Ausbau des restlichen Gehweges wie in der Planung vom 06.12.1996 vorgesehen. Die geschätzten Kosten für diese Maßnahme betragen 22.000,00 €.

Beide Maßnahmen könnten beschränkt ausgeschrieben werden oder über ein Bietergespräch im Anhängerverfahren vergeben werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Im Haushalt stehen für die Kleinsendelbacher Straße unter der HHSt. 1.6346.9503 für die Rückzahlung Bayerngrund 157.000,00 € und für den weiteren Ausbau 140.800,00 € zur Verfügung.

Für die Fritz-Ritter-Straße stehen unter der Haushaltsstelle 16346.9505 für den Gehweg 22.000,00 € zur Verfügung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes beschließt, für den östlichen Streifen der Kleinsendelbacher Straße die Planung vom 06.12.1996 aufzugeben und statt dessen einen Parkstreifen für Lkw mit einer Breite von 3,75 m und 3 Pflanzinseln gem. Variante II anzulegen. Die Maßnahme ist bis zur nächsten Bauausschusssitzung beschränkt auszuschreiben, damit die Arbeiten noch im 4. Quartal 2005 begonnen werden können.

Des weiteren beschließt der Bau- und Umweltausschuss des Marktes, den südlichen Gehweg für die Fritz-Ritter-Straße im Zuge mit der Kleinsendelbacher Straße auszuschreiben. An der ursprünglichen Planung vom 06.12.1996 wird festgehalten; den

Kosten in Höhe von 22.000,00 € wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|--------------|
| TOP 4 |
|--------------|

Staatsstraße 2243, OD Neunkirchen, Ausbau der Einmündung Friedhofstraße, Sachstandsbericht

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass mit dem SBA Bamberg, dem LRA Forchheim, der PI Forchheim und dem Markt Neunkirchen am 12.07.2004 ein Ortstermin an der Einmündung Friedhofstraße in die Forchheimer Straße stattgefunden hat. Die Empfehlung des SBA Bamberg ging dahingehend, dass als Sofortmaßnahme zum Schutz der Fußgänger Pfosten mit Ketten im Abbiegeradius eingebracht werden sollten. Der Bauhof des Marktes hat daraufhin 3 mal Pfosten angebracht, die dann innerhalb weniger Tage, bzw. innerhalb von Stunden nach der Versetzung wieder umgefahren wurden. Schädiger konnten nicht festgestellt werden.

Als weitere mögliche Maßnahme wurde vorgeschlagen, den Einmündungstrichter erheblich zu erweitern und in den derzeitigen Grünbereich vor dem Forchheimer Tor zu verlagern. Eine Einengung des Fußgängerbereiches sowie eine Rücknahme, bzw. Fällung der Linde wäre voraussichtlich nicht zu vermeiden. Über eine Kostenaufteilung wurde in der Vergangenheit nicht gesprochen.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Derzeit keine Auswirkungen, da über eine tatsächliche Bauausführung nicht entschieden wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes beschließt, die Planung für die Aufweitung der Friedhofstraße an der Einmündung in die Forchheimer Straße zu konkretisieren. Mit dem Straßenbauamt Bamberg sind Verhandlungen wegen der Kostenaufteilung aufzunehmen. Es ist anzustreben, dass für den Markt keine Kosten entstehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Protokollnotiz:

Bauausschuss-Mitglied S. Hector befürwortet einen Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat.

TOP 5

Bauantrag; Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 487/40 der Gemarkung Neunkirchen, Kloster-Neustift-Str. 5

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Edgar Fries, Kloster-Neustift-Str. 5, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 487/40 der Gemarkung Neunkirchen, Kloster-Neustift-Str. 5, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 a „Henkersteg-West“. Dieser sieht die Garage an der westlichen Grundstücksgrenze vor.

Es ist geplant die Einzelgarage mit Geräteschuppen an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Stauraum von 10,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Die Garage sowie der Geräteschuppen soll mit einem Satteldach (DN 45°) versehen werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.1999 (TOP 2 ö) der Errichtung einer Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung einer Garage mit Geräteschuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 487/40 der Gemarkung Neunkirchen, Kloster-Neustift-Str 5, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 a „Henkersteg West“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Garagenstandortes wird ebenfalls zugestimmt. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind insgesamt 2 Stellplätze nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück
Fl.Nr. 531/7 der Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstr. 26 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Waltraud und Manfred Lehnert, Goldwitzerstr. 26, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 531/7 der Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstr. 26 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 die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,40 m zu errichten.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 531/7 der Gemarkung Neunkirchen, Goldwitzerstr. 26 a, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7**Bauantrag;
Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohnung, einem Carport und einem
Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/10 der Gemarkung Neunkirchen,
Langfeldstr. 6 c****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Susanne und Dr. Bernd Hohenstein, Rosenweg 2, 91077 Dormitz, bzgl. des Neubaus eines Wohngebäudes mit einer Wohnung, einem Carport und einem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/10 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 c, 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, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Der Carport soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und mit einem Flachdach versehen werden. Des weiteren soll in der nordwestlichen Grundstücksecke ein Geräteraum (3,00 m x 2,00 m), ebenfalls mit Flachdach, errichtet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohnung, einem Carport und einem Stellplatz sowie eines Geräteraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/10 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 c, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8

Bauvoranfrage; Errichtung eines 4-spännigen Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Frau Dorothea Waser, Polstergasse 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines 4-spännigen Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen, Forchheimer Str. 13, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, das Reihnhaus mit zwei Vollgeschossen (II) und einem Pultdach (18°) zu errichten. Der geplante Baukörper hat eine Länge von 27,60 m und eine Breite von 12,10 m. Entlang der Forchheimer Straße sind Garagen und Carports vorgesehen. Der Gebäudekomplex der ehem. Brauerei Polster soll bis auf das Bürogebäude abgerissen werden.

Die Wandhöhe an der südlichen Gebäudeseite beträgt rund 9,80 m. Die umliegenden mehrgeschossigen Wohngebäude (II + D) weisen eine Wandhöhe von max. 7,00 m auf. Damit sich das geplante Gebäude in die umliegende Bebauung einfügt und sich höhenmäßig an die Einzelhausbebauung auf dem ehem. Brauereigrundstück angleicht, sollte die Dachform als versetztes Pultdach mit einer Neigung von max. 15° ausgeführt werden. Somit

würde sich die Wandhöhe an der südlichen Gebäudeseite auf rund 7,50 m reduzieren.

Die Erschließung erfolgt von der Forchheimer Straße über eine Gemeinschaftsfläche.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 10 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines 4-spännigen Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 der Gemarkung Neunkirchen unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

- Es ist ein versetztes Pultdach mit einer Neigung von max. 15° vorzusehen (ohne Kniestock an der nördlichen Gebäudewand).
- Die Kosten für die neu zu verlegenden Hausanschlüsse für Wasser und Kanal sowie für evtl. notwendige Gehsteigabsenkungen sind von der Grundstückseigentümerin zu übernehmen.

Die Rechte des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Bamberg, als Straßenbaulastträger der ST 2243 bleiben von diesem Beschluss unberührt. Auflagen bleiben einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten

Abstimmungsergebnis:

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

Protokollnotiz:

Bauausschuss-Mitglied H. Sorger und Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth weisen darauf hin, dass ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° ausreichend wäre.

TOP 9

Antrag auf Vorbescheid;

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 300, Rosenbach 50

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Frau Karin Hollatz, Hans-Sachs-Str. 52, 91301 Forchheim, auf Vorbescheid bzgl. der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 50, mit einem Einfamilienhaus zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Rosenbach-Mitte“ nach § 34 Abs. 4 BauGB. Es fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es ist geplant, eine Einfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen (E + D oder E + I) zu errichten.

Für das Grundstück besteht ein Erschließungsvertrag. Mit Vorbescheid des Landratsamtes Forchheim vom 13.03.2001 wurde der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses bereits zugestimmt. Dieser Vorbescheid ist jedoch zeitlich abgelaufen.

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens auf den Grundstücken Fl.Nrn. 66 und 67 (Schweinemastbetrieb) hat die Zustimmung zum Vorbescheid nicht erteilt. Er wird deshalb auf Antrag des Bauherrn förmlich im Rahmen des Antragsverfahrens beteiligt und kann sich zur geplanten Bebauung äußern. Das Landratsamt Forchheim wird vorgebrachte Einwendungen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung behandeln.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 50, zuzustimmen. Die Art der Vollgeschosse ist als Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss vorzusehen. Der Immissionsschutz ist vom Landratsamt Forchheim hinsichtlich des Schweinemastbetriebes auf den Fl.Nrn. 66 und 67 der Gemarkung Rosenbach zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

Protokollnotiz:

Bauausschuss-Mitglied S. Hector stimmt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zu.

TOP 10

Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7 der Gemarkung Rödla; Verlängerung des Vorbescheides

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Hans Sorger, Rödla 11, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Verlängerung des Vorbescheides vom 19.09.2002 hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7 der Gemarkung Rödla zur Kenntnis.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2001 dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 7 der Gemarkung Rödla, Rödla 11 b, zugestimmt. Der Vorbescheid wurde mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, vom 19.09.2002 (Az.: 4/41-20010929) genehmigt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (Art. 75 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Gem. Art. 75 Abs. 1 Satz 3 BayBO kann die Frist um jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn dies vom

Bauherrn vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7 der Gemarkung Rödla, Rödla 11 b, um zwei Jahre zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bauausschuss-Mitglied H. Sorger stimmt auf Grund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

TOP 11

Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 521/27 der Gemarkung Neunkirchen, Geißbergweg 6

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Eheleute Barbara Seidel-Reißinger und Dr. Jörg Reißinger, Geißbergweg 6, 91077 Neunkirchen, auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 521/27 der Gemarkung Neunkirchen, Geißbergweg 6, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“.

Es ist geplant, an die vorhandene Garage einen Fahrradschuppen mit einer Größe von 2,80 m x 2,80 m anzubauen. Das Dach soll als leicht geneigtes Pultdach ausgeführt werden.

Das Bauvorhaben ist nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO genehmigungsfrei. Da es sich jedoch außerhalb des Baufensters befindet und auf Grund der Dachform und –neigung vom Bebauungsplan abweicht, bedarf es der Befreiung nach Art. 70 Abs. 3 BayBO.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Grundstück 521/27 der Gemarkung Neunkirchen, Geißbergweg 6, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 12**Nahverkehrsplanung des Landkreises Forchheim;
Beteiligung der Gemeinden****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Sachstandsbericht des 1. Bürgermeisters bzgl. des Zwischenberichts zur Nahverkehrsplanung des Landkreises Forchheim zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, folgende Anregungen zum Nahverkehrsplan zu machen:

1. Die Linie DO 3 soll zwecks Umsteigemöglichkeit neben der Grundschule und der Hauptschule auch den Busbahnhof in Neunkirchen a. Brand anfahren.
2. Um eine Anschlussmöglichkeit an die Linie ER 1 zu gewährleisten, muss der Bus der Linie DO 3 spätestens um 7.28 Uhr am Busbahnhof in Neunkirchen a. Brand sein.
3. Der Markt Neunkirchen a. Brand kann auf keinen Fall akzeptieren, dass Schulkinder an der Haltestelle Abzweigung Ebersbach oder auf der Strecke Igensdorf-Forchheim an der Haltestelle Kreuzung Ermreuth zu- oder aussteigen. Grundsätzlich sollten die Schulkinder in den Ort gefahren werden, wie in anderen Orten auch.
4. Die Busse der OVF Linien sollten für die Bürgerinnen und Bürger besser als öffentliche Linie erkennbar sein.

O. g. Anregungen stellen keine abschließende Stellungnahme dar.

Abstimmungsergebnis:

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

Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

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

Der Bauausschuss beschließt, die Tagesordnungspunkte

**Bauvoranfrage;
Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.Nrn.
426/24 und -/25 Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str.**

**Bauantrag;
Einrichtung einer Kindertagesstätte in bestehenden Räumlichkeiten auf dem
Grundstück Fl.Nr. 328 Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 3**

**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/8
Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg**

und

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 b
„Hangweg – Muldenweg“;
Errichtung eines Fahrrad und Geräteraumes**

in die Tagesordnung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 14

**Bauvoranfrage;
Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 426/24 und -/25 Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Straße**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Architekturbüros Raimund Heß, Kapellenweg 7, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 19 Wohneinheiten (1-, 2-, und 3-Zimmer-Wohnungen) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24 und -/25 Gemarkung Neunkirchen zur Kenntnis.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerort“. Der Bebauungsplan sieht ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 3-geschossigen Bebauung (II + D) vor. Die Neigung des Satteldaches kann zwischen 35 und 42 Grad betragen. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt (Gebäuelänge max. 50 m). Die zulässige GRZ beträgt 0,4, die GFZ 1,1.

Die Bauvoranfrage sieht eine Bebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und einem versetzten Pultdach mit einer Neigung von 20° vor. Die Gebäudemaße betragen 22,50 m x 11 m (Geb. I + II) bzw. 18 m x 10 m. Zwischen den Gebäuden I u. II befindet sich ein Versorgungsbau mit Aufzug und Treppenhaus. Die Anbindung zu den Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Die erforderlichen Stellplätze werden über eine Tiefgarage bzw. oberirdische Parkflächen nachgewiesen. Die Traufhöhe beträgt ca. 8 m (Bebauung II + D: ca. 6 m).

Die überbaubare Grundstücksfläche, die GFZ sowie die offene Bauweise werden eingehalten. Die GRZ beträgt 0,63 (Überschreitung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante um 50% zulässig = 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden).

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24 und 426/25 Gemarkung Neunkirchen unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Wände der Traufseite eine max. Höhe von 7 m ab Straßenniveau aufweisen. Es ist für eine aufgelockerte Fassadengestaltung zu sorgen. Es ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzen vorzusehen. Im Bauantragsverfahren ist diesbezüglich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Kosten für erforderliche Bordsteinabsenkungen bzw. das Versetzen von Baumscheiben/Straßenlaternen im Bereich der Ein-/Ausfahrten sowie für zusätzliche Hausanschlüsse sind vom Bauherrn zu übernehmen. Weitere Auflagen bleiben einem Bauantragsverfahren vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Bebauungsplan für Gebäude entlang der von-Pechmann-Straße Schallschutzfenster der Klasse 3 verwendet werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 15

Bauantrag; Einrichtung einer Kindertagesstätte in bestehende Räumlichkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 3

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Sonja Beierl, Zum Tennenbach 1, 91080 Uttenreuth, bzgl. der Einrichtung einer Kindertagesstätte in bestehende Räumlichkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 Gemarkung Neunkirchen, Schellenberger Weg 3, zur Kenntnis.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Die bisher gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes der Brauerei Vasold & Schmitt werden zu Räumen für eine Kindertagesstätte umgenutzt (2 Gruppenräume, Bad/WC, Personalzimmer und Materiallager).

Für das Vorhaben werden auf dem Grundstück 2 weitere Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Einrichtung einer Kindertagesstätte in bestehende Räumlichkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 Gem. Neunkirchen zuzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gebäude der Brauerei V&S mehrere Mobilfunkstationen befinden. Es ist eine Umsetzung und Erweiterung auf ein anderes Betriebsgebäude der Brauerei geplant.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 16

Bauantrag;

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/8 Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Martin und Stefanie Gottschalk, Adolf-Kolping-Str. 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/8 Gemarkung Neunkirchen, Birkenweg, 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.

Das Wohnhaus wird mit 2 Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach mit einer Neigung vom 45° und einem Kniestock mit 0,5 m Höhe errichtet.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/8 Gem. Neunkirchen zuzustimmen. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind 2 Stellplätze nachzuweisen und anzulegen. Die Entwässerung hat im

Trennsystem zu erfolgen (Zisterne mit Sickerschacht).

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---------------|
| TOP 17 |
|---------------|

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 b "Hangweg-Muldenweg";
Errichtung eines Fahrrad- und Geräteraumes**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung der Eheleute Christine und Johannes Flad, Dahlienstr. 27, 90542 Eckental, bzgl. der Errichtung eines fahrrad- und Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/20 Gemarkung Neunkirchen zur Kenntnis.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 b. Die Errichtung ist an sich genehmigungsfrei. Da jedoch das Baufenster des Bebauungsplanes nicht eingehalten wird, ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Der Geräteschuppen soll ein flach geneigtes Pultdach erhalten. Der erforderliche Grenzabstand wird eingehalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/20 Gem. Neunkirchen zuzustimmen. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 b hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dachform wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 18**Wünsche und Anträge****1. Bürgermeister W. Schmitt**

erläutert nach durchgeführter Ortsbesichtigung die erforderlichen Straßenunterhaltungsmaßnahmen. Im Anschluss kommt man überein, dass

1. die Straße „Im See“ ausgebessert werden soll und
2. die „Hetzleser Str.“ auf einer Länge von ca. 100 m (schlechter Teil) ausgebessert werden soll.

Protokollnotiz: Bauausschuss-Mitglied S. Hector regt an, die Hetzleser Str. für den Schwerlastverkehr zu sperren.

Ortssprecher H. Scherzer

regt an, in Rosenbach eine Tafel mit allen Hausnummern aufzustellen.

Des weiteren fragt er nach, ob es möglich ist, am Freibad einen Sichtschutz anzubringen, nachdem die bisher bestehende Mauer entfernt wurde.

1. Bürgermeister W. Schmitt

nimmt zu den Wünschen und Anträgen aus der letzten Bauausschuss-Sitzung wie folgt Stellung:

- Stützmauer am Großenbucher Weiher: Bei der Planung des Straßenbaus war keine Stützmauer für den Weiher vorgesehen. Eine Rückfrage bei Herrn Hänchen, Ing.-büro Höhen & Partner, hat ergeben, dass auch Herr Hänchen keinerlei Zusagen gemacht hat, da für eine Ausführung zuerst eine Zustimmung des Gemeinderates und eine Planung erforderlich ist.
- Schützscheune: Derzeit keine Bearbeitung da keine Mittel im Haushalt vorgesehen sind.
- Auffüllung Sportplatz Ermreuth: Aufnahme der Abschlussarbeiten durch die Fa. Seubert, Hetzles, am 12.07.05

Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth

Regt eine Bekanntmachung im Mitteilungsblatt an, in welcher darauf hingewiesen wird, dass die Mülltonnen nach der Leerung von der Straße bzw. vom Gehsteig zu entfernen sind.

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