

SITZUNG

öffentlich

Gremium: Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand
Sitzungstag: Dienstag, 17.01.2006
Sitzungsort: kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend:

1. Bürgermeister

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

Ausschussmitglied

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

Ortssprecher

Scherzer, Harald	
------------------	--

Schriftführer

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.12.2005
2. Bauantrag;
Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 der Gemarkung Ermreuth, Im Reisig 10
3. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 50
4. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/12 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 b
5. Bauantrag;
Errichtung eines Zweifamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 325 u. 326 der Gemarkung Neunkirchen, Weingasse 9
6. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str.
7. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses und einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 14 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach
8. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 175 der Gemarkung Neunkirchen, Viktor-von-Scheffel-Str.
9. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 17
10. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/5 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 3 a
11. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 532 der Gemarkung Neunkirchen, Effeltricher Str. 5 a
12. Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2), eines Carports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3
13. Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1), eines Carports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3 a
14. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/2 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach
15. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1128 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 1

16. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/6 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 5
17. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 34/1 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach
18. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 63
19. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach
20. Bauleitplanung der Stadt Gräfenberg und der Gemeinde Weißenohe;
Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
21. Vollzug der StVO;
Verkehrsführung im Einmündungsbereich "Großenbucher Straße" - " Gräfenberger Straße"
22. Wünsche und Anträge

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.12.2005****Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 13.12.2005 ohne Einwendungen zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2**Bauantrag;
Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 der Gemarkung Ermreuth, Im Reisig 10****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Diana Radunz und des Herrn Denny Mettner, beide wohnhaft in Rosenbach 11, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 der Gemarkung Ermreuth, Im Reisig 10, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 42°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll an die Nordseite des Wohnhauses angebaut und mit einem Flachdach versehen werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens kommt im Mittel des Gebäudes ca. 1,00 m über Straßenniveau zu liegen, da sie bergseitig ca. 0,40 m und talseitig ca. 1,50 m über Straßenniveau liegt.

Die Garagen auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 827/6 und 827/5 der Gemarkung Ermreuth (Im Reisig 7 und 8) sind mit einem Satteldach versehen. Die Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/3 der Gemarkung Ermreuth (Im Reisig 12) wurde mit einem Satteldach errichtet.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 der Gemarkung Ermreuth unter den Voraussetzungen zuzustimmen, dass die Oberkante Fertigfußboden im Mittel max. 0,50 m über Straßenniveau zu liegen kommt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bauausschuss-Mitglied Hector stimmt dagegen, da sie aus Gleichbehandlungsgründen für die Errichtung einer Garage mit Satteldach ist.

TOP 3

Bauantrag;

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 50

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Frédéric Attale, Maria-Gebbert-Str. 13, 91080 Uttenreuth, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 50, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll an der südlichen Grenze errichtet und mit einem Flachdach versehen werden.

Das Landratsamt Forchheim hat einen Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o. g. Grundstück mit Bescheid vom 09.09.2005 (Az.: 4/41-20050597) genehmigt.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes ist ein zweiter Stellplatz erforderlich.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Rosenbach unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Garage mit einem Satteldach errichtet und ein zweiter Kfz.-Stellplatz nachgewiesen und angelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/12 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 b****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Gerlinde und Erich Kauper, Langfeldstr. 16, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr 545/12 der Gemarkung Neunkirchen, Langfeldstr. 6 b, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll sowohl auf der Nordost als auch auf der Südostgrenze und ebenfalls mit einem Satteldach (DN 45°) errichtet werden.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 545/12 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen. Ein zweiter Kfz-Stellplatz ist planerisch nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 5**Bauantrag;
Errichtung eines Zweifamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 325 u. 326 der Gemarkung Neunkirchen, Weingasse 9**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Bauherrngemeinschaft Herbert, Monika und Bastian Spatz, Färbergasse 6, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Zweifamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 325 und 326 der Gemarkung Neunkirchen, Weingasse 9, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Weingasse“. Dieser sieht für das Grundstück ein Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit drei Vollgeschossen (UG + E + DG), einem Satteldach (DN 35° - 38°) und einen Kniestock von max. 0,50 m vor. Die Dachvorsprünge dürfen max. 30 cm über die Außenwand hinaus gehen. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (DN 25 + 2°) zulässig.

Es ist geplant, das Zweifamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 42°) und einem Kniestock von ca. 0,75 m zu errichten. Die Garage mit Geräteraum ist an der Ostgrenze vorgesehen. Sie soll mit einem Satteldach (DN 42°) versehen werden. Ein dritter Stellplatz ist auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Dachneigungen der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 248/6 (Weingasse 5) und 325/2 (Weingasse 9 c) beträgt ebenfalls 45°. Die Dachneigung des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/1 (Weingasse 9 b) beträgt 32°.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplatz auf den Grundstücken Fl.Nrn. 325 und 326 der Gemarkung Neunkirchen unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Kniestockhöhe max. 0,50 m beträgt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Weingasse“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachneigung, der Dachvorsprünge, des Garagenstandortes sowie der Dachneigung von Garagen wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6

Bauantrag;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str.

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Alexander Thummet, von-Stieber-Str. 1, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem

Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth, von-Stieber-Str., zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan des Marktes vom 01.04.05 ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es ist geplant, das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m im nördlichen Teil des Grundstücks zu errichten. Die Doppelgarage soll wie auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit einem Flachdach versehen werden. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens kommt im nördlichen Bereich 2,75 m über natürlichem Gelände zu liegen. Die Erschließung soll über die vorderliegenden Grundstücke mittels Dienstbarkeit gesichert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mittels Druckleitung in Richtung öff. Kanal bzw. Oberflächenwasserrückhaltung auf dem Grundstück.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zur Kenntnis genommen und beschlossen, einer Bebauung des Grundstücks unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein sog. notarielles Angebotsmodell abgeschlossen und die Erschließung privatrechtlich über die vorderliegenden Grundstücke gesichert wird.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/2 der Gemarkung Ermreuth unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

1. Es ist ein sog. notarielles Angebotsmodell entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.1996 abzuschließen.
2. Die Erschließung ist privatrechtlich über die vorderliegenden Grundstücke zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7

**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses und einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 14 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Roland Derfuß und der Frau Kerstin Kießling, beide wohnhaft in der Gräfenberger Str. 16, 91080 Uttenreuth, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses und einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 14 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach, zur Kenntnis.

Die Bauvorhaben befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es ist geplant, das Wohnhaus im südlichen Teil des Grundstücks, an der Grenze zu den Grundstücken Fl.Nrn. 401 und 402 der Gemarkung Rosenbach, mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 zu errichten. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen (Sickerschacht bzw. Anbindung an vorhandenen Kanalanschluß). Die landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle (30 x 20 m) soll im nördlichen Teil des Grundstücks errichtet werden.

Da die Errichtung eines Wohnhauses nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist, ist für die geplante Bebauung eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ erforderlich. Voraussetzung wäre allerdings der Abschluss eines sog. notariellen Angebotsmodells. Die straßen- und kanalmäßige Erschließung kann über das Anwesen Rosenbach 4 oder über einen Neuanschluß gesichert werden. Im letzteren Fall sind die Kosten vom Bauherrn über einen Erschließungsvertrag zu übernehmen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Marloffsteiner Gruppe.

Die landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn öff. Belange nicht entgegen stehen und das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Nach telefonischer Auskunft des Amtes für Landwirtschaft vom 11.01.06 werden von dem Betrieb landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von rd. 15 ha bewirtschaftet. Eine Privilegierung der Halle gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist daher anzunehmen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 eine entsprechende Bauvoranfrage nach erfolgter Ortsbesichtigung zur Kenntnis genommen. Dem Marktgemeinderat wurde empfohlen, der Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein sog. notarielles Angebotsmodell und ggf. ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 14 der Gemarkung Rosenbach unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

1. Der Marktgemeinderat stimmt dem Abschluss eines sog. notariellen Angebotsmodells unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes für das Wohnhaus in „gemischte Baufläche“ zu.
2. Die kanalmäßige Erschließung hat über den vorhandenen Anschluss des Anwesens Rosenbach 4 zu erfolgen. Soll ein Neuanschluß erfolgen, sind die Kosten vom Bauherrn zu übernehmen.
3. Der Zweckverband Marloffsteiner Gruppe bestätigt die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8**Bauantrag;****Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 175 der Gemarkung Neunkirchen, Viktor-von-Scheffel-Str.****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Edith Gmeiner und des Herrn Peter Meier, beide wohnhaft in der Mainstr. 7, 91077 Dormitz, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 175 der Gemarkung Neunkirchen, Viktor-von-Scheffel-Str., zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Neuer Friedhof“. 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 vor.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll direkt an das Wohnhaus angebaut. Diese und der vorgebaute Windfang sollen mit einem Flachdach versehen werden. An der Südecke des Gebäudes soll eine Überdachung (DN ca. 30°) für die Terrasse angebaut werden.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Die Erschließung des markteigenen Grundstückes soll jedoch bis ca. Mitte 2006 erfolgen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 175 der Gemarkung Neunkirchen unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die straßen-, wasser- und kanalmäßige Erschließung gesichert ist.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Neuer Friedhof“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dachneigung der Terrassenüberdachung wird ebenfalls zugestimmt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform der Garage wird nicht zugestimmt.

Der nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderliche zweite Stellplatz ist nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 9**Bauantrag;****Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 17****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Franz Löschke, Kapellenweg 15, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 17, 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 vor. Die Dacheindeckung hat in rot getönten Materialien zu erfolgen.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 43°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Dacheindeckung soll mit gefalztem Zinkblech erfolgen. An der Nordgrenze soll ein Carport mit Flachdach errichtet werden.

Bisher wurden im Neubaugebiet „Südlich Tennenbachweg“ schon mehrmals Befreiungen hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung erteilt. Als Material wurden jedoch immer Ziegeln/Betondachsteine verwendet.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche sowie der Dachform und Dachneigung des Carports wird zugestimmt.

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10**Bauantrag;****Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/5 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 3 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Dr. Katja Bauer, Adam-Henkel-Str. 3, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/5 der Gemarkung Ermreuth, Almooswiesen 3 a, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Almooswiesen“. Dieser sieht für das Grundstück eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45 +/- 3°) und einen Kniestock von max. 0,50 m vor. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m betragen.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 43°) und einen Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Dachüberstände sollen 0,80 –1,00 m betragen, damit die Holzfassade besser geschützt werden kann. Der Doppelcarport soll mit einem Flachdach versehen werden.

Für das Grundstück wurden bereits im Rahmen eines Bauantrages Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhenlage sowie des Standortes und der Dachform des Carports erteilt.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/5 der Gemarkung Ermreuth zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Almooswiesen“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachform und des Standortes des Carports sowie der Höhenlage und der Dachüberstände wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 11**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 532 der
Gemarkung Neunkirchen, Effeltricher Str. 5 a****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Werner Mirsberger, Effeltricher Weg 5, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 532 der Gemarkung Neunkirchen, Effeltricher Weg 5 a, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, das Einfamilienhaus im nördlichen Teil des Grundstücks mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 cm zu errichten.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 532 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 12**Bauantrag;
Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2), eines Carports und einer Solar-
Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung
Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Peter Kugler, Dorfstr. 3, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2), eines Doppelcarports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Nr. 26 „Hutweide“. 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.

Es ist geplant, die Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Dacheindeckung soll in anthrazith erfolgen. Der Abstand zwischen dem Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) beträgt 2,00 m. Das Carport mit Geräteraum soll an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet und mit einem Pultdach (DN 3°) versehen werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform und –neigung von Carports wurde bereits zugestimmt (Pfarrer-Merkel-Weg 8 und 13).

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 die Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Doppelhauses auf dem o. g. Grundstück zur Kenntnis genommen und grundsätzlich zugestimmt.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2), eines Doppelcarports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf der östlichen Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Hutweide“ bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, des Garagenstandortes, der Dachform und – neigung des Carports, der max. Länge der Dachgauben sowie der Grundflächenzahl wird ebenfalls zugestimmt.

Die Kosten für einen evtl. erforderlichen zweiten Hausanschluss sind vom Grundstückeigentümer bzw. Bauherrn zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bauausschuss-Mitglied H. Sorger ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 13

Bauantrag;

Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1), eines Carports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3 a

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Marion Kraus, Ziegeläckerweg 11, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2), eines Doppelcarports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung

Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 3 a, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Hutweide“. 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.

Es ist geplant, die Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Dacheindeckung soll in anthrazith erfolgen. Der Abstand zwischen dem Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) beträgt 2,00 m. Das Carport mit Geräteraum soll an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet und mit einem Pultdach (DN 3°) versehen werden. Die max. GRZ von 0,30 wird um 0,02 überschritten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform und –neigung von Carports wurde bereits zugestimmt (Pfarrer-Merkel-Weg 8 und 13).

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 die Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Doppelhauses auf dem o. g. Grundstück zur Kenntnis genommen und grundsätzlich zugestimmt.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1), eines Doppelcarports und einer Solar-Photovoltaik-Anlage auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 81/5 der Gemarkung Großenbuch zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Hutweide“ bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, des Garagenstandortes, der Dachform und –neigung des Carports, der max. Länge der Dachgauben sowie der Grundflächenzahl wird ebenfalls zugestimmt.

Die Kosten für einen evtl. erforderlichen zweiten Hausanschluss sind vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 14

**Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/2 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Jörg Heinke, Dina-Ernstberger-Str. 2,

91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/2 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan des Marktes ist es als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus in Holzbauweise mit zwei Vollgeschossen (E + D) und einem Satteldach (DN 45° bzw. 51°) zu errichten. Die Zufahrt soll über den öff. Feld- und Waldweg Fl.Nr. 878/2 erfolgen. Dieser ist nicht ausgebaut.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt für das Bauvorhaben nicht vor. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ erforderlich. Voraussetzung wäre allerdings der Abschluss eines notariellen Angebotsmodells.

Der Bauausschuss hat eine entsprechende Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 13.12.2005 zur Kenntnis genommen. Dem Marktgemeinderat wurde empfohlen, der Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein sog. notarielles Angebotsmodell durchgeführt und ggf. ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/2 der Gemarkung Dormitz unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

1. Der Marktgemeinderat stimmt dem Abschluss eines sog. notariellen Angebotsmodells unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes in „gemischte Baufläche“ zu.
2. Die Kosten für den Anschluss des Grundstücks an die Wasserleitung und an die in der Ortsstraße liegende Entwässerungseinrichtung sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ebenso sind die Kosten für einen Ausbau der Wegefläche Fl.Nr. 878/2 Gem. Dormitz mit einer Breite von 4 m bis Ende der Garagenzufahrt (in Bauklasse V RSTO Bayern) mit Straßenentwässerung zu übernehmen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 15

Bauantrag;

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1128 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 1

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Arne Schell und der Frau Tanja Ettinger,

beide wohnhaft in der Kaiserstr. 37, 90403 Nürnberg, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1128 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 1, 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 einem Kniestock von max. 0,50 m vor.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,75 m zu errichten. Das Carport soll auf der nördlichen Grenze mit einem Flachdach errichtet werden. Ein weiterer Stellplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Farbe der Dacheindeckung sowie der Dachform und -neigung der Nebengebäude bei Carports wurde bereits mehrfach zugestimmt. Einer Befreiung hinsichtlich der maximalen Höhe des Kniestocks wurde bisher immer abgelehnt.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1128 der Gemarkung Neunkirchen unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die max. Höhe des Kniestocks 0,50 m beträgt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Farbe der Dacheindeckung sowie der Dachform und -neigung der Nebengebäude bei Carports wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 16

Bauantrag;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/6 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 5

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Ulrike und Jan Weigel, Luitpoldstr. 5, 91054 Erlangen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/6 der Gemarkung Großenbuch, Pfarrer-Merkel-Weg 5, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Hutweide“. 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. Des weiteren ist festgesetzt, dass der Erdgeschoss-Fußboden max. 0,50 m über Straßenniveau zu liegen kommen darf.

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,30 m zu errichten. Der Erdgeschoss-Fußboden kommt auf Grund des nach Norden ansteigenden Geländes ca. 1,00 m über Straßenniveau zu liegen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/6 der Gemarkung Großenbuch zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Hutweide“ hinsichtlich der maximalen Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens über Straßenniveau wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 17

Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 34/1 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Martina und Thomas Frank, Genglerstr. 25, 91054 Erlangen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 34/1 der Gemarkung Rosenbach zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Auffassung hat der Marktgemeinderat mit Beschluß vom 05.03.2002 auch bzgl. einer Bauvoranfrage für das Grundstück Fl.Nr. 32 der Gemarkung Rosenbach vertreten. Dem gegenüber hat das Landratsamt Forchheim mit Schreiben vom 14.02.02 das Grundstück Fl.Nr. 32 dem Innenbereich zugeordnet. Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück 34/1 „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Die Grundstücke Fl.Nrn. 32 und 33, welche sich ebenfalls im Familienbesitz befinden, sind im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Es ist geplant, das Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° zu errichten. Das Nebengebäude ist ebenfalls mit einem Satteldach (DN 45°) geplant. In Erdgeschoß des Nebengebäudes ist eine Doppelgarage mit Werkstatt, Lager und einem Heizraum untergebracht. Die lichte Garagenhöhe beträgt 3,50 m. Im Dachgeschoß ist eine Wohnung vorgesehen. Nördlich des Nebengebäudes ist ein Carport und eine Pergola mit Dachterasse geplant.

Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 33 Gem. Rosenbach. Sie ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Wasser- und abwassermäßige Erschließung erfolgt über die östlich des Grundstücks verlaufenden Leitungen des AVS bzw. des Zweckverbandes Marloffsteiner Gruppe. Eine Bestätigung der beiden Zweckverbände über die gesicherte Erschließung liegt bereits vor. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Im Bauantrag ist vorgesehen, dass das Oberflächenwasser in einen Sickerschacht, dessen Überlauf in den angrenzenden Vorfluter läuft, abgeleitet wird.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag zur Behandlung in den Marktgemeinderat am 25.01.2006 zu verweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 18

Antrag auf Vorbescheid; Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 63

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Eheleute Barbara und Adolf Degenkolb, Wasserturmstr. 6, 91080 Uttenreuth, auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach 63, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Es hat eine Größe von 2.324 qm.

Für das Grundstück wurde am 27.07.2000 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen und am 01.11.01 eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erlassen. Ziel der Planung war, eine zu starke Verdichtung des Grundstücks zu verhindern, da ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Doppelhäusern eingereicht wurde. Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses wurde der Antrag um ein Doppelhaus reduziert. Für die 2 verbleibenden Doppelhäuser wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt; die baurechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.03.2004 erteilt. Das Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin nicht weiterbetrieben. Der Grundstückseigentümer hat sich nun entschlossen, die 2 genehmigten Doppelhäuser nicht auszuführen und statt dessen den nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Es ist geplant, auf dem Grundstück vier Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Für jedes Wohnhaus ist eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen.

Die Erschließung soll über eine private Straßenfläche erfolgen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach vorbehaltlich der Zustimmung des Abwasserzweckverbands zuzustimmen. Eine Entwässerungsplanung ist vorzulegen.

Die Kosten für das Versetzen einer Straßenlampe und eines Verkehrsspiegels im Bereich der Zufahrt sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 19

Bauantrag;

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Sonja und Harald Scherzer, Rosenbach 56, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach, Rosenbach, zur Kenntnis. Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 636 qm.

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

Es ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit einem Vollgeschoss (das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss i. S. d. Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO dar) und einem Satteldach (DN 39°) zu errichten. Die Satteldächer der umliegenden Wohngebäude weisen eine Dachneigung von 45° bzw. 51° auf. Zum Weiherbach wird eine Abstand von 6 m eingehalten. Die Erschließung soll über eine private Zufahrt zur Ortsstraße erfolgen. Für die Entwässerung wird die Zustimmung des AVS, für die Wasserversorgung die des Zweckverbandes Marloffsteiner Gruppe benötigt.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 93/3 der Gemarkung Rosenbach zuzustimmen. Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der Zustimmung des Abwasserverbandes Schwabachtal und des Zweckverbandes Marloffsteiner Gruppe zur Erschließung erteilt. Die Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf die Ortsstraße ist noch festzulegen und eine Entwässerungsplanung vorzulegen.

Der Eigentümer hat sich gegen Hochwassergefahr selbst zu schützen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 20

Bauleitplanung der Stadt Gräfenberg und der Gemeinde Weißenohe; Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gräfenberg und der Gemeinde Weißenohe (Stand Dezember 2005) zur Kenntnis.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gräfenberg wird durch das Ingenieurbüro Gauff bekleidet. Ziel des Planungskonzeptes ist es, insbesondere den Hauptort durch die Bündelung von Neuansiedlungen in seiner Mittelpunktfunktion zu stärken. Entsprechend wird bei der Darstellung von Bauflächen ein eindeutiger Schwerpunkt auf den Hauptort gelegt.

In Gräfenberg werden 25,20 ha an Wohnbaufläche und 9,40 ha an Gewerbefläche neu dargestellt. Die neu geplante Gewerbefläche mit Sondergebiet befindet sich im Einmündungsbereich der Staatsstraße ST 2191 in die Bundesstraße B2. Ein Teil der neuen Wohnbaufläche ist zwischen der bestehenden Bebauung und der Staatsstraße ST 2191 (in nordwestliche Richtung) geplant. In den restlichen 15 Ortsteilen beträgt die neu dargestellte Fläche an Wohnbaufläche 16,90 ha und 15,12 ha an gemischter Baufläche.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Gemeinde Weißenohe wird von der Fa. Projekt 4 geplant.

Wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen sind nicht vorgesehen. In der Fortschreibung soll der Gebäudebestand aktualisiert, neue Straßenverläufe dargestellt, Bestandsanpassungen durchgeführt und rechtsverbindliche Bebauungspläne eingearbeitet werden. Am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Weißenohe wird eine Fläche von ca. 2 ha für Wohnbebauung bereitgestellt. Eine Fläche für Abgrabungen im Westen des Gemeindegebietes wird herausgenommen. Insgesamt wird die bisher dargestellte Fläche für Wohnbau um ca. 1,15 ha. Da die Flächen an Gewerbefläche erschöpft sind, wird eine Fläche von ca. 0,47 ha für kleingewerbliche Betriebe ausgewiesen. Zur Ansiedlung eines Supermarktes wird eine Fläche von 0,69 ha (Sondergebiet) bereit gestellt.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gräfenberg und der

Gemeinde Weißenhohe zu erheben.

Abstimmungsergebnis:

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

Bauausschuss-Mitglied E. Wölfel ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 21

Vollzug der StVO; Verkehrsführung im Einmündungsbereich "Großenbucher Straße" - "Gräfenberger Straße"

Sachverhalt

Aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.05.2005 hat der Markt Neunkirchen a. Brand beim Landratsamt Forchheim mit Schreiben vom 26.04.2005 die Änderung der Vorfahrtsregelung (abknickende Vorfahrt) gemäß dem Verlauf der Kreisstraße FO 28 bzw. der St 2243 an der Kreuzung „Gräfenberger Straße“ – „Großenbucher Straße“ beantragt.

Mit Schreiben vom 20.12.2005 nimmt das Landratsamt Forchheim zu dieser Angelegenheit Stellung.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Schreiben des Landratsamtes Forchheim, vom 20.12.05, AZ.: 32-1402.1 V 28/05. Das Landratsamt Forchheim lehnt darin den Antrag auf Anordnung der abknickenden Vorfahrt im Bereich „Großenbucher Straße“ – „Gräfenberger Straße“ ab, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

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

ohne Beschluss

TOP 22

Wünsche und Anträge

Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth:

Teilt mit, dass bei dem Anwesen Rosenbach 5 Mauerteile auf die Straße fallen. Er bittet daher um Überprüfung durch das Landratsamt.

Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier:

Erkundigt sich nach dem Stand in Sachen „Anlegung eines Zebrastreifen in der Gräfenberger Straße“.

Bauausschuss-Mitglied H. Sorger:

Bittet um die Überprüfung eines Fenster (rechts oberhalb des Tors – schlechter Zustand des Rahmens) sowie der Dacheindeckung im Feuerwehrhaus Rödla. Des weiteren benötigen die Fenster einen neuen Anstrich, dies wurde bereits vor einiger Zeit beantragt. Die Feuerwehr übernimmt den Anstrich, wenn die Gemeinde das benötigte Material zur Verfügung stellt.

Ortssprecher H. Scherzer:

Teilt mit, dass sich die Ausfahrt des Parkplatzes der Grundschule in die Zimmermannstraße gesetzt hat.

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