

# SITZUNG

## öffentlich

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

**Sitzungstag:** Dienstag, 16.01.2007

**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:15 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

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

#### Ausschussmitglied

Germeroth, Karl	
Hector, Sigrid	ab Top 9 ö
Heid, Erwin	
Sorger, Hans	
Wölfel, Ernst	

#### Ortssprecher

Wieseckel, Reinhold	
---------------------	--

#### Schriftführer

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

Entschuldigt:

#### Ausschussmitglied

Obermeier, Rainer	Vertreten durch Georg Lang
-------------------	----------------------------

#### Vertreter

Lang, Georg	Vertretung für Rainer Obermeier
-------------	---------------------------------

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2006
2. Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 8
3. Bauantrag;  
Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroetage und Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6;  
Tektur
4. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/8 der Gemarkung Neunkirchen, Klosterackerweg 17
5. Bauantrag;  
Wohnhausumbau mit Dachgaubeneinbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 455/12 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 6
6. Bauantrag;  
Umbau der ehemaligen Milch- und Gefrierhalle in einen Warteraum mit WC und Jugendraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 842/7 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach
7. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 Gemarkung Ermreuth, Im Reisig 10
8. Bauantrag;  
Nutzungsänderung der Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 32 Gemarkung Großenbuch in eine Druckerei und Errichtung von Dachgauben, Hutweide 2
9. Bauvoranfrage;  
Neubau zweier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/14 der Gemarkung Neunkirchen, Am Torberg
10. Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungsplan "Steingasse Ost";  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
11. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2006****Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2006 ohne Einwendungen zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 Gemarkung Neunkirchen, Am Ochsenanger 8****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Jürgen Kaßner, Dr. Carlo-Schmid-Str. 88, 90491 Nürnberg, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 Gemarkung Neunkirchen zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser sieht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (E + D) mit einem Satteldach (Neigung 42° +/- 3°) und einem Kniestock von 0,5 m vor.

Das geplante Einfamilienwohnhaus wird mit einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock mit einer Höhe von 0,5 m errichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in nordöstlicher Richtung überschritten (Zustimmung Nachbar liegt vor). Außerdem ist die Dacheindeckung in grauer Farbe und der Carport mit einem Flachdach vorgesehen. Dafür sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich, welche im Baugebiet 3 schon mehrfach erteilt wurden.

Es werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 Gem. Neunkirchen zuzustimmen. Einer Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Farbe der Dacheindeckung und der Dachform des Carports sowie der Stauraumverkürzung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3****Bauantrag;****Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroetage und Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen, Industriestr. 6;  
Tektur****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. Tutogen Medical GmbH, Industriestr. 6, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Tektur zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroetage und Sozialräumen 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 setzt für das Grundstück eine gemischte Bebauung mit offener Bauweise (Länge max. 50 m), eine max. Traufhöhe von 8,00 m sowie einem Flachdach oder Satteldach (DN 20° - 30°) fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Die eingereichte Tekturplanung wurde erforderlich, da sich die Raumaufteilung des Erd- und Obergeschosses komplett geändert hat. Des weiteren wurden Luftansaugöffnungen für das Lüftungssystem in die Nord- und Südfassade neu aufgenommen.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Tekturplanung zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büroetage und Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 425/43 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung durch Emissionen der Lüftungsanlage nicht belästigt werden darf.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4****Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/8 der Gemarkung Neunkirchen, Klosteräckerweg 17****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Renate und Dr. Peter Kirchmayer, Waldvögeleinstr. 1 a, 80995 München, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/8 der Gemarkung Neunkirchen, Klosteräckerweg 17, 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 (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von ca. 0,50 m zu errichten. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Carport mit einem Flachdach und einem Kellerersatzraum geplant.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/8 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes ist ein zweiter Stellplatz, der nicht in der Zufahrt zum Carport liegen darf, nachzuweisen und anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 5****Bauantrag;  
Wohnhausumbau mit Dachgaubeneinbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 455/12 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 6****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Hildegard und Jürgen Niedersteberg, Kanalweg 6, 91077 Neunkirchen, bzgl. dem Wohnhausumbau und dem Dachgaubeneinbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 455/12 der Gemarkung Neunkirchen, Kanalweg 6, 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, jeweils eine Dachgaube pro Dachfläche zu errichten. Die Gauben sollen mit einem Flachdach versehen werden. Des weiteren ist geplant, unterhalb des bestehenden Dachvorsprungs auf der Nordwestseite eine Glaswand zwischen dem Wohnhaus und der Garage zu errichten. Der hierdurch entstehende Raum soll als Windfang genutzt werden.

Durch den Umbau entsteht kein weiterer Stellplatzbedarf, da die Wohneinheit im Dachgeschoss bereits mit dem Wohnhaus im Jahre 1979 genehmigt wurde.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Wohnhausumbaus und des Dachgaubeneinbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 455/12 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 6**

### **Bauantrag; Umbau der ehemaligen Milch- und Gefrierhalle in einen Warteraum mit WC und Jugendraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 842/7 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Marktes Neunkirchen a. Brand bzgl. des Umbaus der ehemaligen Milch- und Gefrierhalle in einen Warteraum mit WC und Jugendraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 842/7 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach, zur Kenntnis.

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

Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 870/1 unterschreibt die Pläne nicht, da er Belästigungen durch Lärm und Verschmutzung durch die Nutzung als Jugendraum befürchtet.

Es ist geplant, im früheren Gefrierraum einen offenen Warteraum für die Bushaltestelle einzurichten und ein öffentliches WC einzubauen. In der ehemaligen Milchhalle soll ein Jugendraum eingerichtet werden.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag bzgl. dem Umbau der ehem. Milch- und Gefrierhalle in einen Warteraum mit WC und einen Jugendraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 842/7 der Gemarkung Dormitz zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7**

### **Bauantrag; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 Gemarkung Ermreuth, Im Reisig 10**

#### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Michael und Heidemarie Manti, Goldwitzerstr. 48, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 Gemarkung Ermreuth zur Kenntnis.

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

Das geplante Wohnhaus wird in zweigeschossiger Bauweise (E + D) mit einem Satteldach mit einer Neigung von 40° auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks errichtet. Einer entsprechenden Bauvoranfrage wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 20.06.06 zugestimmt.

Es werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 824/4 Gem. Ermreuth (südl. Teilfläche) unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Kosten für die Herstellung der zusätzlichen Hausanschlüsse für Kanal und Wasserversorgung vom Grundstückseigentümer/Bauherrn übernommen werden. Eine entspr. Vereinbarung ist noch abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 8****Bauantrag;  
Nutzungsänderung der Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 32 Gemarkung  
Großenbuch in eine Druckerei und Errichtung von Dachgauben, Hutweide 2****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Herrn Ottmar Schmitt, Hutweide 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Nutzungsänderung der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 32 Gemarkung Großenbuch in eine Druckerei sowie der Errichtung von Dachgauben zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Es fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Druckerei ist als „sonstiger Gewerbebetrieb“ im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Die Scheune wird bereits seit längerer Zeit als Druckerei genutzt. Das Obergeschoss soll nun ebenfalls für diesen Zweck umgebaut werden. Zusätzlich wurden Dachgauben errichtet. Da die Umbaumaßnahmen ohne Baugenehmigung durchgeführt wurden, wurden die Bauarbeiten vom Landratsamt eingestellt und der Bauherr zur Planvorlage aufgefordert.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Umnutzung der Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 32 Gemarkung Großenbuch in eine Druckerei und der Errichtung von Dachgauben sowie dem Ausbau des Dachgeschosses zuzustimmen. Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**TOP 9****Bauvoranfrage;  
Neubau zweier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/14 der  
Gemarkung Neunkirchen, Am Torberg****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Fa. Wolf Bauprojekt, Erlenstegstr. 71 b, 90491 Nürnberg, bzgl. des Neubaus zweier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/14 der Gemarkung Neunkirchen, Am Torberg, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Torberg“. Dieser setzt für das Grundstück eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 42° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m fest.

Es ist geplant, die zwei Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Es ist eine Ost-West-Firstrichtung geplant. An der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze soll jeweils eine Garage errichtet werden.

Durch die geplante Bebauung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, des Garagenstandortes und der Geschossflächenzahl sowie der Bauweise nicht eingehalten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 30.07.2002 (TOP 7 ö) einer Bauvoranfrage mit einer Doppelhausbebauung und in seiner Sitzung am 20.01.2004 (TOP 29 ö) einer Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung zweier Einzelhäusern auf dem o. g. Grundstück nicht zugestimmt.

Hinweis: Die straßenmäßige Erschließung ist derzeit nur provisorisch und kann nicht als gesichert angesehen werden.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. des Neubaus zweier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr. 840/14 der Gemarkung Neunkirchen nicht zuzustimmen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	-

**TOP 10****Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach;  
Bebauungsplan "Steingasse Ost";  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Entwurfsplanung der Gemeinde Langensendelbach für den Bebauungsplan „Steingasse Ost“ zur Kenntnis.

Es ist geplant, den östlichen Teilbereich der Steingasse, welche sich im Nordosten von Langensendelbach befindet, weiter auszubauen und hierbei ca. 8 Bauparzellen (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I + D) und Satteldach (DN 45° +/- 5°) zugelassen.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die Entwurfsplanung der Gemeinde Langensendelbach zum Bebauungsplan „Steingasse Ost“ zu erheben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 11****Wünsche und Anträge****Bauausschuss-Mitglied E. Heid**

weist darauf hin, dass die Beschilderung auf der Staatsstraße ST 2243 an der Abzweigung in Richtung Ebersbach mit dem Hinweis „Ebersbach 2 km“ nicht zutreffend 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

