

# SITZUNG

## öffentlich

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

**Sitzungstag:** Dienstag, 13.03.2007

**Sitzungsort:** kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 19:30 Uhr

**Ende:** 20:15 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

**1. Bürgermeister**

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

**Ausschussmitglied**

Germeroth, Karl	
Hector, Sigrid	
Heid, Erwin	
Obermeier, Rainer	
Sorger, Hans	

**Schriftführer**

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

Entschuldigt:

**Ausschussmitglied**

Wölfel, Ernst	Entschuldigt abwesend
---------------	-----------------------

**Vertreter**

Rossak, Helmut	Entschuldigt abwesend
----------------	-----------------------

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2007
2. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 762/3 der Gemarkung Ermreuth, Nähe Reiswiesenweg
3. Bauantrag;  
Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 823/6 Gemarkung Ermreuth, Lettener Weg 17
4. Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5;  
Tektur
5. Antrag auf isolierte Befreiung;  
Bau eines Carports und eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1082 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 17
6. Bauleitplanung der Gemeinde Kleinsendelbach;  
1. Änderung der Bebauungspläne "Mitte-Süd" vom 12.02.1993 und "Gänsäcker" vom 12.02.1993 sowie der vereinfachten Änderung der Bebauungspläne "Mitte-Süd" und "Gänsäcker" vom 11.12.1998;  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB
7. Bauleitplanung des Marktes Igensdorf;  
Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan "Igensdorf - Ost II";  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
8. Vollzug des BayStrWG;  
Widmung der "Kloster-Neustift-Straße" zur Ortsstraße
9. Vollzug des BayStrWG;  
Widmung der "Indersdorfer Straße"
10. Vollzug des BayStrWG;  
Widmung der "Raudnitzer Straße"
11. Vollzug des BayStrWG;  
Widmung des Gehweges zwischen Raudnitzer Straße und Erleinhofer Straße
12. Wünsche und Anträge

**Öffentlicher Teil****TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2007**

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt 1 zu vertagen, da der Sachverhalt im Tagesordnungspunkt 16 der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.02.2007 zu ändern ist. Lt. Fr. Hector stimmen die tatsächlichen Kosten nicht mit der Beschlussvorlage überein.

Die Verwaltung wird angewiesen, die Zahlen zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2****Bauantrag;****Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 762/3 der Gemarkung Ermreuth, Nähe Reiswiesenweg****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Ulrike und Matthias Ederer, Ermreuther Hauptstr. 20, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 762/3 der Gemarkung Ermreuth, Nähe Reiswiesenweg, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Baumgartenstraße“. 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, auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m. Das Zwerchhaus wird ebenfalls mit einem Satteldach (DN 45°) versehen. Die Garage soll auch mit einem Satteldach (DN 45°) errichtet werden. Die Höhenlage des Gebäudes richtet sich nach dem vermuteten Verlauf der künftigen Planstraße B des Bebauungsplanes.

Die kanal-, wasser- und straßenmäßige Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Mittels eines Vertrages zwischen dem Markt Neunkirchen a. Brand und den Eheleuten Ederer soll die Erschließung gesichert werden. Der Erschließungsvertrag wurde den Eheleuten Ederer bereits im Entwurf übersandt.

Die Eheleute Ederer haben bereits im Juli 2006 eine Bauvoranfrage bzgl. der Bebauung des o. g. Grundstücks gestellt. Der Bauausschuss hat die Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 12.09.2006 (TOP 12 ö) behandelt. Dabei wurde u. a. beschlossen, dieser unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass für die Sicherung der kanal-, wasser- und

straßenmäßigen Erschließung ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird. Der Eigentümer / Bauherr soll sich verpflichten, sämtliche Kosten für die Verlängerung der leitungsgebundenen Einrichtungen und die Zufahrt zu übernehmen.

Es ist nach wie vor geplant, die Grundstücksparzellierung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes über ein förmliches Umlegungsverfahren herzustellen. Da die Bauparzelle dem Bebauungsplan entspricht, ist eine Bebauung im Vorgriff auf das Umlegungsverfahren möglich. Die Bauparzelle wird trotzdem in das künftige Umlegungsverfahren einbezogen.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 762/3 der Gemarkung Ermreuth unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die wasser-, kanal- und straßenmäßige Erschließung des Grundstücks über einen Erschließungsvertrag gesichert wird. Alle durch die Verlängerung der leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlegung der provisorischen Zufahrt entstehenden Kosten sind vom Eigentümer / Bauherrn zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt als Provisorium einen verlorenen Aufwand darstellt. Das Grundstück wird mit allen Verpflichtungen in ein künftiges Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch einbezogen. Auf Grund der Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals kann nur das Schmutzwasser beseitigt werden. Kann das Niederschlagswasser nicht auf dem Grundstück versickert werden, so hat die Abwasserbeseitigung im Trennsystem zu erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 3**

### **Bauantrag; Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 823/6 Gemarkung Ermreuth, Lettener Weg 17**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt nach durchgeführter Ortsbesichtigung den Bauantrag der Frau Lucia Wiehn und des Herrn Uwe Barth, beide wohnhaft in der Bügstr. 18, 90542 Eckental, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 823/6, Gemarkung Ermreuth, Lettener Weg 17 zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Einzelfall können sogenannte sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan des Markt Neunkirchen a. Brand ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die wasser- und kanalmäßige Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt erfolgt über eine Schotterstraße.

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 22° mit

zwei Vollgeschossen zu errichten. Auf dem Grundstück werden ein Carport (drei Stellplätze) und drei Garagen mit Flachdach hergestellt. Die Garagen sollen als Kellerersatzraum genutzt werden.

In der näheren Umgebung sind sowohl Häuser mit einem Vollgeschoss (Lettener Weg 18 und 21 a) als auch mit zwei Vollgeschossen (E + D; Lettener Weg 19, 21 und 22) vorhanden. Die Dachneigung der vorhandenen Satteldächer beträgt zwischen 20° (Lettener Weg 18) und 45° (Lettener Weg 19 und 21).

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und drei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 823/6 Gemarkung Ermreuth unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein Abstand von 5 m zur Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 823/5 eingehalten wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

## **TOP 4**

### **Bauantrag; Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5; Tektur**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Tektur zum Bauantrag bzgl. des Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094, Gemarkung Neunkirchen, Kühruh 5 hinsichtlich der Änderung der Farbe der Dacheindeckung zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser setzt fest, dass die Dacheindeckung in rotgetönten Materialien zu erfolgen hat.

Es wird beabsichtigt, die Dacheindeckung mit dunkelgrauen Ziegeln vorzunehmen.

Von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ wurden hinsichtlich der Dacheindeckung bereits Befreiungen erteilt.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, der Tektur zum Bauantrag hinsichtlich der Änderung der Farbe der Dacheindeckung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Neunkirchen, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung wird ebenfalls zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 5**

### **Antrag auf isolierte Befreiung; Bau eines Carports und eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1082 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 17**

#### **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Herrn Matthias Teltsch, Zum Bärenbrunnlein 17, 91077 Neunkirchen, auf isolierte Befreiung bzgl. des Baus eines Carports und eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1082 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Bärenbrunnlein 17, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“. Dieser setzt kein Baufenster in der nordwestlichen Grundstücksecke fest.

Es ist geplant, in der nordwestlichen Grundstücksecke einen Carport zu mit einer Länge von 6,00 m, einer Breite von 3,44 m und einem Flachdach zu errichten. Der Carport soll entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze geschlossen sein. Des weiteren soll auf der westlichen Grundstücksgrenze, im südlichen Anschluss an den Carport, einen Schuppen zu errichten. Dieser ist mit einer Länge von 3,50 m, einer Breite von 2,50 m und ebenfalls mit einem Flachdach geplant.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenze (für Carport und Schuppen) sowie der Dachform und –neigung für Carports wurde bereits erteilt. Eine Befreiung hinsichtlich der Dachform und –neigung für Schuppen wurde hingegen noch nicht erteilt.

### **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. des Neubaus eines Carports und eines Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1082 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Dachform und –neigung ebenfalls zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 6****Bauleitplanung der Gemeinde Kleinsendelbach;**

**1. Änderung der Bebauungspläne "Mitte-Süd" vom 12.02.1993 und "Gänsäcker" vom 12.02.1993 sowie der vereinfachten Änderung der Bebauungspläne "Mitte-Süd" und "Gänsäcker" vom 11.12.1998; Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB**

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die 1. Änderung der Bebauungspläne „Mitte-Süd“ vom 12.02.1993 und „Gänsäcker“ vom 12.02.1993 sowie die vereinfachte Änderung „Mitte-Süd“ und „Gänsäcker“ vom 11.12.1998 zur Kenntnis.

Die 1. Änderung der o. g. Bebauungspläne umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 474/1, 474/2 und 475 der Gemarkung Kleinsendelbach. Sie sollen als öffentliche Grünfläche zum Schutz und zur Entwicklung des Grünzuges entlang des Sporgelbaches sowie als Retentionsraum bei Hochwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Fl.Nr. 474/1, 474/2 und nördl. Tfl. Fl.Nr. 475 der Gemarkung Kleinsendelbach) und als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenüberlaufbecken, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (südl. Tfl. Fl.Nr. 475 der Gemarkung Kleinsendelbach) festgesetzt werden.

**Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen die 1. Änderung der Bebauungspläne „Mitte-Süd“ vom 12.02.1993 und „Gänsäcker“ vom 12.02.1993 sowie die vereinfachte Änderung der Bebauungspläne „Mitte-Süd“ und „Gänsäcker“ vom 11.12.1998 zu erheben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 7****Bauleitplanung des Marktes Igensdorf;**

**Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan "Igensdorf - Ost II"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

## **Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsplan „Igensdorf – Ost II“ des Marktes Igensdorf vom 28.11.2005, geändert am 23.11.2006, zur Kenntnis.

Es ist geplant, ein allgemeines Wohngebiet mit 48 Bauparzellen (davon bereits 6 bebaut) auszuweisen. In dem Baugebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 50° festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II (E + D) festgesetzt.

## **Beschluss**

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Igensdorf – Ost II“ des Marktes Igensdorf zu erheben.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 8**

### **Vollzug des BayStrWG; Widmung der "Kloster-Neustift-Straße" zur Ortsstraße**

#### **Sachverhalt**

Die Straße „Kloster-Neustift-Straße“ ist technisch fertiggestellt und kann nun gewidmet werden.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Ohne ordnungsgemäße Widmung kann kein Zuschuss geltend gemacht werden.

## **Beschluss**

Die Straße „Kloster-Neustift-Straße“ Fl.Nr. 487/43 Gemarkung Neunkirchen a. Brand wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 6 BayStrWG zur öffentlichen Straße und zwar zur Gemeindestraße (Ortsstraße) gewidmet.

Die „Kloster-Neustift-Straße“ (Fl.Nr. 487/43 Gem. Neunkirchen a. Brand) beginnt an der Einmündung zur Henkerstegstraße (Fl.Nr. 466/21 Gem. Neunkirchen a. Brand) und endet an der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 487 Gem. Neunkirchen a. Brand. Die Länge beträgt km 0,130.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen Brand.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 9****Vollzug des BayStrWG;  
Widmung der " Indersdorfer Straße"****Sachverhalt**

Die Straße „Indersdorfer Straße“ ist technisch fertiggestellt und kann nun gewidmet werden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Ohne ordnungsgemäße Widmung kann kein Zuschuss geltend gemacht werden.

**Beschluss**

Die Straße „Indersdorfer Straße“ Fl.Nr. 487/3 Gemarkung Neunkirchen a. Brand wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 6 BayStrWG zur öffentlichen Straße und zwar zur Gemeindestraße (Ortsstraße) gewidmet.

Die „Indersdorfer Straße“ beginnt an der Kloster-Neustift-Straße (Fl.Nr. 487/43 Gem. Neunkirchen a. Brand) und endet an der Einmündung in die Erleinhofer Straße (Fl.Nr. 964/2 Gem. Neunkirchen a. Brand). Die Länge beträgt km 0,166.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen a. Brand.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 10****Vollzug des BayStrWG;  
Widmung der "Raudnitzer Straße"****Sachverhalt**

Die Straße „Raudnitzer Straße“ ist technisch fertiggestellt und kann nun gewidmet werden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung**

Ohne ordnungsgemäße Widmung kann kein Zuschuss beantragt werden.

**Beschluss**

Die Straße „Raudnitzer Straße“ Fl.Nr. 487/4 Gemarkung Neunkirchen a. Brand wird mit

Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 6 BayStrWG zur öffentlichen Straße und zwar zur Gemeindestraße (Ortsstraße) gewidmet.

Die „Raudnitzer Straße“ (Fl.Nr. 487/4 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) beginnt an der Kloster-Neustift-Straße (Fl.Nr. 487/43 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) und endet an der Indersdorfer Straße (Fl.Nr. 487/3 Gemarkung Neunkirchen a. Brand). Die Länge beträgt km 0,171.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen a. Brand.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 11**

### **Vollzug des BayStrWG; Widmung des Gehweges zwischen Raudnitzer Straße und Erleinhofer Straße**

#### **Sachverhalt**

Der Gehweg zwischen Raudnitzer Straße und Erleinhofer Straße ist technisch fertiggestellt und kann nun gewidmet werden.

### **Beschluss**

Der Gehweg (Fl.Nr. 487/13 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) zwischen Raudnitzer Straße (Fl.Nr. 487/4 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) und Erleinhofer Straße (Fl.Nr. 964/2 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 3 Abs. 1 Ziffer 4 BayStrWG zum beschränkt-öffentlichen Weg gewidmet.

Der Gehweg (Fl.Nr. 487/13 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) beginnt an der Raudnitzer Straße (Fl.Nr. 487/4 Gemarkung Neunkirchen a. Brand) und endet an der Erleinhofer Straße (Fl.Nr. 964/2 Gemarkung Neunkirchen a. Brand). Die Länge beträgt km 0,042.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen a. Brand.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 12****Wünsche und Anträge****Bauausschussmitglied R. Obermeier**

gibt bekannt, dass der Harvester (forstw. Vollernter) Schäden an Waldwegen hinterlassen hat. Er schlägt vor, eine Wegesanierung durchzuführen.

Herr Bürgermeister Schmitt erklärt, dass die Verwaltung in dieser Angelegenheit bereits tätig sei.

**Herr Bürgermeister W. Schmitt**

gibt den Termin für die nächste Bauausschuss-Sitzung mit Datum 17.04.2007 bekannt und entschuldigt sich für sein Fernbleiben von dieser, da er sich in dieser Zeit in Urlaub befindet. Herr Sorger entschuldigt sich ebenfalls für diese Sitzung.

Es ist geplant, die Sitzung nur durchzuführen, wenn genügend Bauanträge bis dahin vorliegen.

**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  
VA