

SITZUNG

öffentlich

Gremium: Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand

Sitzungstag: Dienstag, 17.04.2007

Sitzungsort: kleiner Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

Beginn: 19:10 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend:

2. Bürgermeisterin

Hector, Sigrid	Vertretung 1. Bürgermeister W. Schmitt
----------------	--

Ausschussmitglied

Germeroth, Karl	
Heid, Erwin	
Obermeier, Rainer	

Vertreter

Pfleger, Ingeborg	Vertretung von Ausschussmitglied Sigrid Hector
-------------------	--

Verwaltung

Schwarzmann, Inge	
-------------------	--

Schriftführer

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

Entschuldigt:

1. Bürgermeister

Schmitt, Wilhelm	vertreten durch 2. Bürgermeisterin S. Hector
------------------	--

Ausschussmitglied

Sorger, Hans	vertreten durch Kühnl Bernhard
Wölfel, Ernst	vertreten durch Rossak Helmut

Vertreter

Kühnl, Bernhard	Vertretung für Ausschussmitglied Sorger Hans
Rossak, Helmut	Vertretung von Ausschussmitglied Wölfel Ernst

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 13.02.2007 und 13.03.2007
2. Bauantrag;
Anbau einer Doppel-Stahlbetonfertigarage an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück FI.Nr. 371/20 der Gemarkung Neunkirchen, Raiffeisenstr. 16;
Wiedervorlage
3. Bauantrag;
Errichtung eines Stahlgittermastes mit Betriebscontainer für Systemtechnik für Mobilfunk auf dem Grundstück FI.Nr. 148 der Gemarkung Großenbuch, Hockenbergr (Außenbereich zwischen Neunkirchen und Großenbuch)
4. Bauantrag;
Abriss und Neugestaltung des Anbaus sowie Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück FI.Nr. 446/14 der Gemarkung Neunkirchen, Sudetenstr. 25
5. Bauantrag;
Um- und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 371/31 der Gemarkung Neunkirchen, Gräfenberger Str. 20
6. Bauantrag;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FI.Nr. 269 der Gemarkung Ermreuth, Gleisenhofer Str. 18
7. Bauantrag;
Umbau eines Lagers in eine Wohnung sowie Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen auf den Grundstücken FI.Nrn. 137 und 137/2 der Gemarkung Neunkirchen, Innerer Markt 14
8. Bauantrag;
Neubau einer Praxis für Krankengymnastik mit Wohnung auf dem Grundstück FI.Nr. 426/30 der Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str. 7;
Tektur
9. Bauantrag;
Umbau der Tennishallen in Lager- und Kommissionierungshallen auf den Grundstücken FI.Nrn. 421/2 u. 422 der Gemarkung Neunkirchen, In der Selau 5
10. Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FI.Nr. 93/11 der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 13
11. Bauantrag;
Erstellung einer Garage und eines neuen Dachstuhls auf der bestehenden Scheune auf dem Grundstück FI.Nr. 81/4 der Gemarkung Rödlas, Gleisenhofer Str.
12. Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Bürogebäudes auf den Grundstücken FI.Nr. 421 und 421/2 der Gemarkung Neunkirchen, Nähe Schwabachstraße
13. Bauvoranfrage;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks FI.Nr. 524/7 der Gemarkung Neunkirchen a. Brand, Tennenbachweg 6
14. Bauleitplanung der Gemeinde Dormitz;
Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht "An der Schlesierstraße";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

15. Vollzug der Satzung über Straßennamen und Hausnummerierung des Marktes Neunkirchen a. Brand;
Vergabe von Straßennamen für die neuen Straßen im Bebauungsplan Nr. 36 "Baumgartenstraße"
16. Wünsche und Anträge

Protokollnotiz:

Vor Eintritt in die Tagesordnung macht Bauausschuss-Mitglied Karl Germeroth darauf aufmerksam, dass er die Vertretung von 2. Bürgermeisterin S. Hector durch Frau I. Pfleger nicht für ordnungsgemäß hält.

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 13.02.2007 und 13.03.2007**Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2007 sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.03.2007 ohne Einwendungen zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2**Bauantrag;
Anbau einer Doppel-Stahlbetonfertigarage an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/20 der Gemarkung Neunkirchen, Raiffeisenstr. 16;
Wiedervorlage****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Helmut Hemmerlein, Raiffeisenstr. 16, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Anbaus einer Doppel-Stahlbetonfertigarage an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 371/20 der Gemarkung Neunkirchen, Raiffeisenstr. 16, in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich 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.

Laut Planung soll die bereits bestehende Doppelgarage mit Flachdach an das bestehende Wohnhaus, welches ebenfalls mit einem Flachdach versehen ist, angebaut werden. Der Stauraum beträgt lt. Planzeichnung 4,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 17.06.1997 beschlossen, dem Bauantrag nicht zuzustimmen, da der Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingehalten und die Garage nicht mit einem Satteldach errichtet wird.

Entsprechend den Einmessungen des Vermessungsamtes beträgt der Stauraum vor den bereits bestehenden Garagen 4,15 m. Nach der Garagenverordnung ist ein Stauraum von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend. Die Garagen sind mit einem elektrischen Torantrieb, welcher funkferngesteuert ist, versehen. Die Raiffeisenstraße ist zwischenzeitlich eine Sackgasse.

Nach einer Stellungnahme des Sachgebietes Verkehrswesen des Landratsamtes Forchheim bestehen gegen die Errichtung der Doppelgarage keine Bedenken, wenn ein elektrischer Türöffner angebracht wird.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. dem Anbau einer Doppel-Stahlbetonfertiggarage an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/20 der Gemarkung Neunkirchen, Raiffeisenstr. 16, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

TOP 3

**Bauantrag;
Errichtung eines Stahlgittermastes mit Betriebscontainer für Systemtechnik für Mobilfunk auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Großenbuch, Hockenberg (Außenbereich zwischen Neunkirchen und Großenbuch)**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt nach durchgeführter Ortsbesichtigung den Bauantrag der O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, bzgl. der Errichtung eines Stahlgittermastes mit Betriebscontainer für Systemtechnik für Mobilfunk auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Großenbuch, Hockenberg, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück „Fläche für die Landwirtschaft“ vor.

Es ist geplant, im südlichen Bereich des o. g. Grundstücks einen Stahlgittermast mit einem Betriebscontainer für Systemtechnik für das Mobilfunknetz der Fa. O2 zu errichten. Der Gittermast ist mit einer Höhe von 40 m geplant. Auf den Masten werden die Sendeeinrichtungen angebracht. Insgesamt weist das Objekt eine Höhe von 46,50 m auf. Die Anlage (Mast und Container) soll durch eine Einzäunung mit einer Höhe von 2,00 m geschützt werden.

Das Vorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig, wenn öffentliche

Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung ausreichend gesichert ist. Bei Vorhaben nach § 35 Abs. 1 ist eine Abwägung zwischen dem Zweck des Vorhabens und dem öffentlichen Belang erforderlich, wobei das Gewicht, das der Gesetzgeber der Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich beimisst, besonders zu berücksichtigen ist.

Als öffentlicher Belang könnte dem Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild entgegenstehen, da der Mast an der höchsten Stelle des Hockenberges geplant ist. Eine Vorsprache beim Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, am 22.03.2007 hat ergeben, dass das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich nicht außergewöhnlich schützenswert ist und daher mit einer Genehmigung des Vorhabens zu rechnen ist.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 Gemarkung Großenbuch mit der Empfehlung in den Marktgemeinderat zu verweisen, einen Teilflächennutzungsplan zur Festlegung von Standorten für Sendeanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen aufzustellen und die Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 Abs. 3 BauGB zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4

Bauantrag;

Abriss und Neugestaltung des Anbaus sowie Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 446/14 der Gemarkung Neunkirchen, Sudetenstr. 25

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Dr. Siegfried Georg Schroll, Sudetenstr. 25, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Abrisses und der Neugestaltung eines Anbaus und der Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 446/14 der Gemarkung Neunkirchen, Sudetenstr. 25, zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich 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.

Der sich an der Westseite des bestehenden Gebäudes befindliche, halbrunde erdgeschossige Anbau soll abgebrochen und durch einen neuen, ebenfalls erdgeschossigen Anbau ersetzt werden. Die nördliche Wand des Anbaus soll gemauert und mit Holzpanelen verblendet werden. Die West- und Südseite soll verglast werden. Es ist geplant, den Anbau mit einem Flachdach zu versehen.

Die an der nordöstlichen Gebäudeecke integrierte Garage soll in ein Zimmer für Wohnzwecke umgenutzt werden. Hierfür wird das vorhandene Tor entfernt und vermauert und ein Fenster zu einer Tür vergrößert.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Abrisses und der Neugestaltung des Anbaus sowie der Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 446/14 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 5**Bauantrag;
Um- und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/31 der Gemarkung Neunkirchen, Gräfenberger Str. 20****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Werner Lindner, Schwedengraben 2, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Um- und Neubaus eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/31 der Gemarkung Neunkirchen, Gräfenberger Str. 20, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“. Dieser setzt für das Grundstück eine Bebauung mit einem Satteldach (DN 40° - 42°) fest.

Es ist geplant, das auf der östlichen Grenze stehende Nebengebäude sowie den südöstlichen Anbau des bestehenden Wohnhauses abzubrechen. Der Anbau soll sich dann vom noch bestehenden Gebäude bis zur östlichen Grundstücksgrenze erstrecken. Für den Anbau ist ein Keller vorgesehen (der „Altbau“ ist nicht unterkellert). Des weiteren ist geplant, den Neubau mit einem Satteldach (DN 35° - 45°) zu errichten.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Um- und Neubaus eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/31 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dachneigung wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6**Bauantrag;
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 269 der Gemarkung
Ermreuth, Gleisenhofer Str. 18****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Johann Stegbauer, Gleisenhofer Str. 18, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 269 der Gemarkung Ermreuth, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich 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, den Carport nordwestlich an das bestehende Gebäude anzubauen und mit einem Flachdach zu versehen. Zwischen dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ist kein Stauraum vorgesehen. Ein Gehweg mit einer Breite von ca. 2,00 m trennt jedoch die geplante Einfahrt von der vorhandenen Straße. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist es nicht möglich, den Carport weiter in nordöstliche Richtung zu verschieben.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 269 der Gemarkung Ermreuth zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7**Bauantrag;
Umbau eines Lagers in eine Wohnung sowie Ausbau des Dachgeschosses zu
zwei Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 137 und 137/2 der Gemarkung
Neunkirchen, Innerer Markt 14**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Gertrud und Kaspar Wüst, Innerer Markt 14, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus eines Lagers in eine Wohnung und dem Ausbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 137 und 137/2 der Gemarkung Neunkirchen, Innerer Markt 14 und Fröschau 4, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich 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 Lager im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 137/2 der Gemarkung Neunkirchen, Fröschau 4, in eine Wohnung umzubauen. Der Zugang zur Wohnung soll über den Gehweg entlang des Brandbachs erfolgen. An der Außenwand werden, lt. Planer, keine Veränderungen stattfinden

Im nördlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 137 der Gemarkung Neunkirchen, Innerer Markt 14, ist der Ausbau zweier Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss geplant. Für den Ausbau der beiden Wohnungen ist es erforderlich, im Obergeschoss Dachgauben zu errichten.

Durch die Baumaßnahmen werden drei neue Wohneinheiten errichtet. Hierdurch werden 5 Stellplätze erforderlich.

Die Baumaßnahmen wurden bereits ausgeführt.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 5 Stellplätze nachgewiesen. Von diesen sind drei Stellplätze auf den Altbestand (Laden und zwei Wohnungen) anzurechnen. So verbleiben noch zwei Stellplätze für die neuen Bauvorhaben. Die noch fehlenden drei Stellplätze sind entweder nachzuweisen oder abzulösen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. des Umbaus eines Lagers in eine Wohnung und dem Ausbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 137 und 137/2 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Die nach der Stellplatzsatzung des Markt Neunkirchen a. Brand erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen. Sollten sie auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können, so sind sie abzulösen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8

**Bauantrag;
Neubau einer Praxis für Krankengymnastik mit Wohnung auf dem Grundstück
Fl.Nr. 426/30 der Gemarkung Neunkirchen, von-Hirschberg-Str. 7;
Tektur**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die geänderten Planungen zum Bauantrag des Bauunternehmens Helmuth Distler, Erleinhofer Str. 50, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus einer Praxis für Krankengymnastik mit Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 426/30 der Gemarkung Neunkirchen, von-Hirschberg-Str. 7, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2006 die ursprünglichen Planungen zur Kenntnis genommen. Dem Bauvorhaben wurde unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Marktgemeinderat dem Gesamtkonzept und somit der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich zustimmt. Dem Gesamtkonzept wurde durch den Marktgemeinderat am 27.09.2006 zugestimmt.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls zugestimmt. Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wurde beschlossen, dass diese nachzuweisen und anzulegen sind.

Die Planungen der Krankengymnastikpraxis haben sich dahingehend geändert, dass das Gebäude um ca. 1,00 m verbreitert wurde und der Eingangsbereich (Windfang) hervortritt. Die Aufteilung bleibt größtenteils unverändert. Die Treppe zum Obergeschoss wurde durch eine Wendeltreppe ersetzt. Des Weiteren hat sich der Grundstückszuschnitt geändert (Teilung nach Errichtung des Rohbaus der Caritas Tagespflege), wodurch die im nördlichen Bereich geplanten Stellplätze nicht mehr errichtet werden können.

Für das Bauvorhaben sind 6 Stellplätze (4 Stellplätze für Krankengymnastikpraxis und 2 Stellplätze für Wohnung) erforderlich. Durch die Änderung des Grundstückszuschnitts können auf dem Grundstück nur noch drei Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den geänderten Planungen zum Neubau einer Praxis für Krankengymnastik mit Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 426/30 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen.

Auf dem Grundstück sind 4 Stellplätze nachzuweisen und anzulegen.

Protokollnotiz: Frau Pfleger hält die Stellplätze, die nachgewiesen und errichtet werden, für nicht ausreichend und stimmt dagegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

TOP 9**Bauantrag;
Umbau der Tennishallen in Lager- und Kommissionierungshallen auf den
Grundstücken Fl.Nrn. 421/2 u. 422 der Gemarkung Neunkirchen, In der Selau 5****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. ARCOM-Bauträger GmbH & Co. KG, Reiniger Str. 6 c, 91052 Erlangen, vertreten durch Herrn Ullrich Berger, Zschopauer Str. 230, 09126 Chemnitz, bzgl. des Umbaus der Tennishallen in Lager- und Kommissionierungshallen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421/2 und 422 der Gemarkung Neunkirchen, In der Selau 5, zur Kenntnis.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“. Dieser setzt für die Grundstücke ein Sondergebiet „Freizeit“ nach § 11 BauNVO fest.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine gewerbliche Nutzung der ehem. Tennishallen nur mit einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung möglich. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Befreiung möglich, da für die angrenzenden Grundstücke eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung festgesetzt ist und sich das Vorhaben somit an die vorhandene Bebauung anpasst. Zum Schutz der an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebiete sind im Bebauungsplan Immissionsgrenzwerte festgesetzt.

Es ist geplant, die Tennishallen (ehem. Hemmerleinhalle) in Lager- und Kommissionierungshallen für Haarpflegeprodukte umzubauen. An die Südseite der bestehenden Halle soll eine Rampe für Anlieferung und Abtransport angebaut werden. Der Lieferverkehr ist über die Schwabachstraße geplant.

Nach Aussagen des Planfertigers werden die Hallen von einem Großhändler angemietet. Dieser erhält Palettenwaren von den Zulieferern und verpackt die Ware entsprechend der Bestellung der Kunden. Anschließend erfolgt der Versand. Das Hotel soll in seiner jetzigen Form für Kundenschulungen etc. erhalten bleiben und Zug um Zug saniert werden.

Für die Anlieferung und den Abtransport über die Schwabachstraße ist eine Absenkung des Gehweges in der Schwabachstraße erforderlich. Auf Grund der zu erwartenden Immissionen durch den Lieferverkehr sollte dieser über das Gewerbegebiet 1 b (Fritz-Ritter-/Schwabachstraße) erfolgen.

Auf den Baugrundstücken werden insg. 198 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Umbau der Tennishallen in Lager- und Kommissionierungshallen sowie dem Anbau der Rampe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421/2 und 422 der Gemarkung Neunkirchen, In der Selau 5, unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass der gewerbliche Lieferverkehr (Anlieferung und Abtransport der Waren) über die Schwabachstraße (BPlan 1 b „Gewerbegebiet Ost“) aus bzw. in Richtung Fritz-Ritter-Str. erfolgt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls zugestimmt. Nach der Festsetzung 12.9 des Bebauungsplanes Nr. 1b ist bei gewerblichen Bauvorhaben ein Grünflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Kosten für die erforderliche Gehwegabsenkung sind vom Grundstückseigentümer/Bauherrn zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10

Bauantrag;

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/11 der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 13

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag des Herrn Thomas Siebenhaar, Joseph-Kolb-Str. 14, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/11 der Gemarkung Großenbuch, Im Herrngarten 13, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Herrngarten“. Dieser setzt für das Grundstück eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 45° - 50° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m fest.

Es ist geplant, das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (E + D), einem Satteldach (DN 45°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. An der südlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit Abstellraum errichtet werden. Der dritte Stellplatz soll nördlich von der Garage errichtet werden.

Durch die Errichtung eines Einzelhauses auf dem o. g. Grundstück wird das Baufenster überschritten. Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Herrngarten“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bereits zugestimmt.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/11 der Gemarkung Großenbuch zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Herrngarten“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird ebenfalls zugestimmt.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 11**Bauantrag;**

Erstellung einer Garage und eines neuen Dachstuhls auf der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/4 der Gemarkung Rödlas, Gleisenhofer Str.

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Karola und Heinz Dummert, Gleisenhofer Str. 19, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Erstellung einer Garage und eines neuen Dachstuhls auf bestehender Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/4 der Gemarkung Rödlas, Nähe Gleisenhofer Straße, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich 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, an die Westseite der bestehenden Scheune eine Garage anzubauen. Die bestehende Fachwerkwand der Scheune (Südseite) soll durch eine neue, gemauerte Wand ersetzt werden. Das gesamte Gebäude (bestehende Scheune und angebaute Garage) soll mit einem Satteldach (DN 35°) versehen werden.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag bzgl. der Erstellung einer Garage und eines neuen Dachstuhls für die bestehende Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/4 der Gemarkung Rödlas zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 12**Antrag auf Vorbescheid;**

Errichtung eines Bürogebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. 421 und 421/2 der Gemarkung Neunkirchen, Nähe Schwabachstraße

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Antrag der Fa. ARCOM-Bauträger GmbH & Co. KG, Reiniger Str. 6 c, 91052 Erlangen, vertreten durch Herrn Ullrich Berger, Zschopauer Str. 230, 09126 Chemnitz, auf Vorbescheid bzgl. des Neubaus eines Bürogebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. 421 und 421/2 der Gemarkung Neunkirchen, Nähe Schwabachstraße, zur Kenntnis.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“. Dieser setzt für das Gebiet das Sondergebiet „Freizeit“ fest. Des Weiteren setzt er eine viergeschossige Bauweise (IV) mit einem begrünten Flachdach und geschlossener Bauweise fest.

Es ist geplant, das Bürogebäude mit drei Vollgeschossen (III) und einem Flachdach zu errichten. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sollen Büroräume untergebracht werden. Für das 2. Obergeschoss sind Schulungsräume vorgesehen. Das Bürogebäude ist mit einer Größe von ca.12,50 m mal ca. 30,00 m geplant.

Die Zufahrt zu dem Bürogebäude ist über die Schwabachstraße geplant. Da durch die geplante Umnutzung der Tennishallen der gesamte Lieferungsverkehr über die Schwabachstraße abgewickelt wird, ist bereits hierdurch mit vermehrten Immissionen zu rechnen.

Zur Zeit ist in dem Bereich, in dem das geplante Bürogebäude errichtet werden soll, noch eine 20 KV Freileitung für die Stromversorgung vorhanden. Diese soll, nach Aussage von Herrn Berger, auf Antrag der ARCOM zu gegebener Zeit verlegt werden.

Ein konkreter Zeitpunkt, zu dem das Bürogebäude errichtet werden soll, ist noch nicht bekannt. Das Bürogebäude ist jedoch für den Mieter/Pächter der umgenutzten Tennishallen erforderlich.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. dem Neubau eines Bürogebäudes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421 und 421/2 der Gemarkung Neunkirchen zuzustimmen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird zugestimmt.

Hinweis:

Nach Möglichkeit sollte die Gestaltung des geplanten Gebäudes verbessert werden. Das Flachdach ist zu begrünen. Auf die derzeit vorhandene Freileitung (20 KV) der E.ON für die Stromversorgung wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	-

TOP 13**Bauvoranfrage;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der nördlichen Teilfläche des
Grundstücks Fl.Nr. 524/7 der Gemarkung Neunkirchen a. Brand,
Tennenbachweg 6****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage der Fa. Ursula Leicht Immobilien, Fürther Str. 53 a, 90429 Nürnberg, im Namen der Erbengemeinschaft Schaarschmidt bzgl. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 524/7 der Gemarkung Neunkirchen, Tennenbachweg 6, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, in der nördlichen Teilfläche des Grundstücks ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 945 m². Die nördliche Parzelle, welche herausgeteilt werden soll, soll eine Größe von ca. 400 m² aufweisen.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind für das Einfamilienwohnhaus zwei Stellplätze erforderlich.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Bebauung der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 524/7 der Gemarkung Neunkirchen mit Herausteilung der entsprechenden Parzelle unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die neu herausgeteilte Parzelle mindestens 450 m² beträgt. Die Kosten für die neu entstehenden Hausanschlüsse für Wasser und Kanal sind vom Bauherrn/Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und anzulegen.

Weitere Auflagen bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 14**Bauleitplanung der Gemeinde Dormitz;
Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht "An
der Schlesierstraße";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht „An der Schlesierstraße“ in Dormitz als Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

Das geplante Baugebiet schließt eine Baulücke am westlichen Ortsrand von Dormitz.

Das Bebauungsplangebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit ca. 26 Bauparzellen geplant. Zulässig sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise (I + D) mit einem Satteldach (DN 45° +/- 3°) und einem Kniestock von max. 0,50 m.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht „An der Schlesierstraße“ der Gemeinde Dormitz zu erheben.

Hinweis: Die Rückhaltung von Oberflächenwasser ist vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 15

**Vollzug der Satzung über Straßennamen und Hausnummerierung des Marktes Neunkirchen a. Brand;
Vergabe von Straßennamen für die neuen Straßen im Bebauungsplan Nr. 36
"Baumgartenstraße"**

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt 15 zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 16**Wünsche und Anträge**Herr Cervik

schlägt vor, den Termin für die nächste Bauausschuss-Sitzung vom 8.05.07 auf den 15.05.07 zu verlegen.

Frau Hector

regt an, die Bürger über die Ergebnisse der LGA zu den möglichen Standorten des Mobilfunk-Sendemasten im Mitteilungsblatt zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

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

Ohne Beschluss

Für die Richtigkeit:

S . H e c t o r
2. Bürgermeisterin

C e r v i k
VA