

SITZUNG

öffentlich

Gremium: Bau- und Umweltausschuss Neunkirchen a. Brand

Sitzungstag: Dienstag, 19.10.2010

Sitzungsort: kleinen Sitzungssaal, Rathaus, Klosterhof 2 - 4

Beginn: 18:10 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend:

3. Bürgermeister

Mehl, Martin 3. Bürgermeister	Vertretung von 1. Bürgermeister H. Richter
-------------------------------	--

Ausschussmitglied

Guttenberger, Wolfgang	
Igel, Georg	
Landwehr, Robert	
Obermeier, Rainer	
Wölfel, Ernst	

Vertreter

Müller, Gerhard	ab Top 6 ö; Vertretung für Bauausschuss-Mitglied K. Germeroth
-----------------	---

Marktgemeinderatsmitglied

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

Verwaltung

Fauth, Stefan	
---------------	--

Sachverständige/r

Eckert, Anton	
---------------	--

Schriftführer

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

Entschuldigt:

1. Bürgermeister

Richter, Heinz	Entschuldigt; Vertreten durch 3. Bürgermeister M. Mehl
----------------	---

Ausschussmitglied

Germeroth, Karl 2. Bürgermeister	Entschuldigt; Vertreten durch Marktgemeinderat G. Müller
----------------------------------	---

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2010
2. Vorstellung der Planung für die Kanalbaumaßnahme Saarstr./Gartenweg in Ermreuth und Fritz-Ritter-Str. BA II in Neunkirchen
3. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück FI.Nr. 438 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 15;
Tektur
4. Bauantrag;
Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 2724 der Gemarkung Hetzles;
Baad 14
5. Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FI.Nr. 1129 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 3
6. Bauantrag;
Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle mit Autoausgabeschalter auf dem Grundstück FI.Nr. 444 der Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23
7. Bauantrag;
Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken FI.Nrn. 426/24, 426/25 und 426/4 der Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str. 24
8. Bauantrag;
Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FI.Nr. 575/19 Gemarkung Neunkirchen, Kersbacher Str. 5
9. Antrag auf eine isolierte Abweichung;
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FI.Nr. 493/6 Gemarkung Neunkirchen,
Zum Neuntagwerk 6
10. Bauvoranfrage;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 891 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach
11. Beteiligung des Marktes Neunkirchen a. Brand bei der Mobilfunk-Standortsuche gemäß dem Bayer. Mobilfunkpakt;
Nachrüstung am bestehenden Standort in Rödlas
12. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Widmung der Verlängerung der Dachstadter Straße
13. Anfragen

Öffentlicher Teil**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2010****Beschluss**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2010 ohne Einwendungen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2**Vorstellung der Planung für die Kanalbaumaßnahme Saarstr./Gartenweg in Ermreuth und Fritz-Ritter-Str. BA II in Neunkirchen****Sachverhalt**

Im Zuge der Sitzung wird Herr Eckert von der Planungsgesellschaft Höhen & Partner die kanaltechnische Erschließung der folgenden Bau- und Gewerbegebiete vorstellen.

1.) Kanalerschließung Fritz-Ritter-Str. 2. BA

Hinsichtlich bereits eingegangener Anfragen zur Erschließung der Gewerbegrundstücke in der Fritz – Ritter - Str. wurde vom Ingenieurbüro Höhen & Partner der vorhandene Geländeverlauf vermessen. Dabei wurde festgestellt, dass für die kanaltechnische Erschließung, das Gelände mit geeignetem Aushubmaterial rd. 2,00 m – 2,50 m aufgefüllt werden müsste, damit eine ausreichende Überdeckung für den Kanalisation geschaffen wird. Bereits in vorangegangenen Planungskonzepten, aus dem Jahre 1994, des Ingenieurbüros Müller wurde eine Erdanfüllung dieser Größenordnung vorgesehen, um neben der Erschließung von Gewerbegrundstücken, eine zusätzliche Kanaltrasse vom Schellenberger Weg, Richtung Süden, zur Kleinsendelbacher Strasse zu schaffen. Die zusätzliche Kanaltrasse soll die vorhandenen Sammler im südöstlichen Gemeindegebiet hydraulisch entlasten. Die Planungen hierzu werden von Herrn Eckert in der Sitzung vorgestellt.

2.) Kanalerschließung Saarstraße / Gartenweg

Die bestehenden Anwesen der Saarstraße und des Gartenweges wurden bislang noch nicht an die öffentliche Kanalisation angebunden. Derzeit wird das Schmutzwasser aus den bestehenden Anwesen in privaten 3 – Kammer – Hausklärgruben gesammelt bzw. über Privatkanäle in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Regenwasser wird vor Ort versickert bzw. über offene Ableitungen beseitigt. Hintergrund für die Erschließung der Grundstücke und Anwesen in diesem Ortsbereich ist die Umsetzung der gesetzlichen Forderungen der RZKKA. Demnach sind die vorhandenen 3 – Kammer – Hausklärgruben nicht mehr zulässig. Die Hauseigentümer müssen bis 2012 ihre bestehenden Abwasseranlagen zu Kleinkläranlagen umrüsten bzw. an die öffentliche Kanalisation anschließen. In diesem Zuge könnte das, im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet

geplante Areal, südlich der Saarstraße erschlossen werden. Die verschiedenen Planungsvarianten stellt Herr Eckert in der Sitzung vor.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

1.) Kanalerschließung Fritz-Ritter-Str. 2. BA

Unter der HHSt. 1.7016.9502 sind in der Finanzplanung 2012 für die Kanalerschließung 308.000,00 € vorgesehen.

2.) Kanalerschließung Saarstraße / Gartenweg

Die Erschließung der Saarstraße/Gartenweg soll, gemäß Finanzplanung, im Jahr 2011 erfolgen. Hierzu sind im Finanzplan 2011, unter der HHSt. 1.7006.9504, Mittel in Höhe von 800.000,00 € vorgesehen.

Beschluss

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Herrn Eckert vom Ingenieurbüro Höhen & Partner, Bamberg, zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

(ohne Beschluss)

TOP 3

**Bauantrag;
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 438 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 15;
Tektur**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die Tektur der Eheleute Carina und Tobias Moll, Erleinhofer Str. 14 b, 91077 Neunkirchen, zum Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 438 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 15, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Siegertsbühl“. Dieser sieht eine Dacheindeckung in roten bis rotbraunen Materialien (Festsetzung 7.4) vor.

Mit Schreiben vom 26.09.2010 beantragt die Eheleute Moll eine dunkle bzw. anthrazitfarbene Dacheindeckung.

Das Bauvorhaben der Eheleute Moll wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 27.07.2010 zur Kenntnis genommen und zugestimmt. Mit Bescheid vom 24.08.2010 hat das Landratsamt Forchheim den Bauantrag genehmigt.

In der Nachbarschaft befindet sich ein Haus (Siegertsbühl 12) mit einer dunklen Dacheindeckung. Die Dacheindeckung der umliegenden Gebäude ist in rot/rotbraun erfolgt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Tektur der Eheleute Carina und Tobias Moll zum Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 438 der Gemarkung Großenbuch, Lange Leite 15, zuzustimmen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Siegertsbühl“ hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4

Bauantrag; Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2724 der Gemarkung Hetzles; Baad 14

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Frau Christine Schmitt, Urnenstr. 19, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Umbaus eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2724 der Gemarkung Hetzles, Baad 14, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, auf der Westseite des bestehenden Gebäudes den Kniestock so zu erhöhen, dass es optisch ein Vollgeschoss darstellt. Dadurch wird auch die Dachneigung des Satteldachs auf der Westseite auf 45° verändert. Auf der Ostseite des Dachgeschosses ist weiterhin kein Kniestock geplant und die Dachneigung beträgt hier 50°. Durch den Umbau des Wohnhauses entstehen insgesamt 3 Wohneinheiten. Auf dem Grundstück sollen lt. Baubeschreibung 6 Stellplätze angelegt werden.

Ein entspr. Antrag auf Vorbescheid wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung vom 27.07.2010 (Top 13 ö) zur Kenntnis genommen und zugestimmt. Das Landratsamt Forchheim hat den Vorbescheid am 23.09.2010 (Az.: 4/41-20100526) erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag der Frau Christine Schmitt bzgl. des Umbaus eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2724 der Gemarkung Hetzles, Baad 14, zuzustimmen.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen a. Brand erforderlichen Stellplätze sind planerisch nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 5

Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 3

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Judith und Dr. Lars Lauer, Herbert-Wehner-Str. 34, 90427 Nürnberg, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 3, 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. Der Garagenstandort ist an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Hauptgebäude und die dazugehörigen Nebengebäude sollen die gleiche Dachneigung erhalten.

Es ist geplant, das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (I + D), einem Satteldach (DN 42°) und einem Kniestock von 0,50 m zu errichten. Die Garage soll abweichend vom Bebauungsplan mit einem Satteldach mit einer Neigung von 30° an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen.

Es sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Firstrichtung und Dachneigung der Garage erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht können die Befreiungen erteilt werden. Sie wurden bereits bei anderen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Neunkirchen, Am Erlengrund 3, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich Tennenbachweg“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Firstrichtung und Dachneigung der Garage wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6

Bauantrag; Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle mit Autoausgabeschalter auf dem Grundstück Fl.Nr. 444 der Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Fa. Der Beck GmbH, Am Weichselgarten 12, 91058 Erlangen, vertreten durch Herrn Siegfried Beck, bzgl. der Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle mit Autoausgabeschalter auf dem Grundstück Fl.Nr. 444 der Gemarkung Neunkirchen, Erlanger Str. 23, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“. Dieser sieht für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit eingeschossiger Bauweise mit Pultdach und einer Traufhöhe von 3 bzw. 6 m vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgelegt. Entspr. der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan werden im eingeschränkten Gewerbegebiet die zulässigen Emissionen auf die eines Mischgebietes eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die Traufhöhe darf auf der niedrigen Dachseite 3,00 m und auf der höheren Seite 6,00 m nicht überschreiten.

Es ist geplant, eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café und Autoausgabeschalter (Drive-In-Schalter) zu errichten. Das eingeschossige Gebäude soll mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt 4,20 m, im Drive-In-Bereich 3,04 m. Die Grundflächenzahl (inkl. Stellplätze und Zufahrt) beträgt 0,56. Das Vorhaben wird durch Baumpflanzungen und Grünflächen eingegrünt.

Für den Gastraum des Cafés sind 39 Sitzplätze und für die Terrasse sind 24 Sitzplätze vorgesehen. Es ist eine getrennte Zu- und Abfahrt auf die Erlanger Straße geplant. Die Zu- und Abfahrt ist durch Parkplätze sowie Bäume voneinander getrennt. Die Abfahrt soll

zwischen dem Gebäude und der geplanten Verkehrsfläche (StUB – Trasse) erfolgen. Auf dem Grundstück werden 17 Stellplätze nachgewiesen, wovon einer als Behindertenparkplatz ausgebildet wird. Die Stellplätze sowie die Anlieferungszone sollen mit Rasenpflastersteinen hergestellt werden. Im nördlichen Bereich der Grünfläche, welche das Grundstück im Bereich der Straßen Henkerstegstraße und Erlanger Straße einrahmt, soll ein Werbepylon mit einer Höhe von 5 m errichtet werden.

Die Öffnungszeiten sind von Montag-Samstag von 6:00–20:00 Uhr, Sonntag von 7:00–20:00 Uhr geplant. Die Anlieferung erfolgt Montag-Samstag in der Zeit von 6:00-11.00 Uhr, Sonntags von 6:30-11:00 Uhr mit einem Lkw 7,5 t. Auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu prüfen.

Es werden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“ hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Dachform und der Dachneigung sowie der Traufhöhe erforderlich. Diese sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da im Umfeld verschiedenste Dachformen vorhanden sind, ein niedriges Gebäude dem Planungsziel des Marktes entgegenkommt und das Gebäude ohne Stellplatz- und Zufahrtsflächen auf eine GRZ von 0,17 kommt.

Die für den im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Erlanger Straße/Henkerstegstraße benötigte Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 444 von ca. 82 m² wird direkt vom neuen Eigentümer erworben.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Vor einer erneuten Vorlage an den Bauausschuss ist von Seiten der Verwaltung und des Bürgermeisters ein Gespräch mit dem Bauwerber zu führen. Hierbei sind Punkte wie z. B. der Standort und Form des Werbepylonen, die geplante Verkehrsführung, die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Frequentierung des Drive-In-Schalters usw. zu klären.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7

**Bauantrag;
Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24, 426/25 und 426/4 der Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str. 24**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Helmut Distler Bauunternehmung, Erleinhofer Str. 50, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24, 426/25 und 426/4 der Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str. 22, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“. Dieser sieht für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen (II + D), einem Satteldach (DN 35° - 42°) und einem Kniestock von 0,50 m vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,1 vorgegeben.

Es ist geplant, eine Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten (2- und 3-Zimmer-Wohnungen) zu errichten. Die Wohnanlage besteht aus 3 Gebäuden mit je 6 Wohneinheiten. Die Wohngebäude sollen mit drei Vollgeschossen (III) und einem Pultdach (DN 5°) errichtet werden. Über einen Haupteingang mit Aufzug wird ein Laubengang erreicht, welcher die drei Wohnhäuser miteinander verbindet. Zwischen den Wohngebäuden werden Fluchttreppenanlagen errichtet. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl 1,0.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Raiffeisenstraße. In der Tiefgarage werden 35 Stellplätze errichtet. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes sind 31 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück sind außerdem 4 Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Es werden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“ hinsichtlich der offenen Bauweise, der Art der Vollgeschosse, der Dachform und der Dachneigung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Diese Befreiungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sich das Gebäude hinsichtlich der Höhe und der Dachform an die umliegende Bebauung anpasst. Lediglich die Gesamtlänge der Gebäude mit ca. 78 m ist ungewöhnlich, jedoch ist durch die offenen gestalteten Fluchttreppenhäuser eine optische Trennung gegeben.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, den Bauantrag der Helmut Distler Bauunternehmung bzgl. der Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 426/24, 426/25 und 426/4 der Gemarkung Neunkirchen, von-Pechmann-Str. 22, zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Innerortsbebauungsplan“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der offenen Bauweise, der Dachform und Dachneigung sowie der Art der Vollgeschosse wird ebenfalls zugestimmt.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bepflanzung und Eingrünung des Grundstückes wird hingewiesen. Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrten usw.) sind vom Eigentümer/Bauherrn zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8**Bauantrag;
Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/19 Gemarkung
Neunkirchen, Kersbacher Str. 5****Sachverhalt**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag der Eheleute Jutta und Peter Iwatschenko, Bürgerholweg 4, 91077 Neunkirchen, bzgl. des Neubaus einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/19 der Gemarkung Neunkirchen, Kersbacher Str. 5, zur Kenntnis.

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

Es ist geplant, eine Doppelgarage mit einem Satteldach (DN 45°) an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. In der westlichen Dachfläche soll eine Dachgaube errichtet werden. An der Südseite ist ein externer Ausgang zum Dachgeschoss der Garage geplant.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag der Eheleute Jutta und Peter Iwatschenko bzgl. des Neubaus einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/19 der Gemarkung Neunkirchen, Kersbacher Str. 5, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 9**Antrag auf eine isolierte Abweichung;
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 493/6 Gemarkung
Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 6**

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Antrag auf eine isolierte Abweichung des Herrn Roberto Barrabas, Im Birnengarten 12, 91077 Neunkirchen am Brand, zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 493/6 der Gemarkung Neunkirchen, Zum Neuntagwerk 6 in Wiedervorlage zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“.

Das Vorhaben ist genehmigungsfrei. Hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Beschluss vom 09.12.2008 erteilt.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass abweichend von der eingereichten Planung gebaut wurde. Die Garagentore sind nicht, wie ursprünglich geplant, in der nördlichen Gebäudewand, sondern in der östlichen Wand vorgesehen. Außerdem wurde der Abstand von 2,50 m zur Verkehrsfläche nicht eingehalten. Dies führt dazu, dass eine Abweichung von der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Ga StellV) erforderlich wird, da die Mindestlänge von Zu- und Abfahrten von 3 m nicht eingehalten werden kann. Abweichungen können nach § 2 Abs. 1 S. 2 GaStellV gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Nach § 2 Abs. 2 GaStellV ist ein Stauraum vor Toren vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Die o.g. isolierte Abweichung von der GaStellV wurde bereits auf Grund der abknickenden Straßenführung in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.12.2008 in TOP 7 abgelehnt. Die Garagentore hätten somit wieder verschlossen und an der Nordwand des Gebäudes aus dem Mauerwerk herausgebrochen werden müssen.

Bei einer Ortsbesichtigung am 11. März 2010 mit Herrn Barrabas, seinem direkt angrenzenden Nachbarn Herrn Buttler, Herrn Cervik von der Bauverwaltung und Herrn Heid, Landratsamt Forchheim, wurde das Bauvorhaben nochmals in Augenschein genommen. Es wurde eine Einigung mit dem Nachbarn wegen der zu hohen Außenwand der Garage erzielt. Hinsichtlich der Verkürzung der Zu- und Abfahrtsfläche vor den Garagentoren wurde gebeten, die Angelegenheit nochmals dem Bauausschuss vorzulegen.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, an seinem Beschluss vom 09.12.2008 festzuhalten und einer Verkürzung der Zu- und Abfahrtsfläche vor den Garagentoren auf 1,65 m bzw. 2,44 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10

**Bauvoranfrage;
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 891 der
Gemarkung Dormitz, Ebersbach**

Sachverhalt

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Christian Kügler, Ebersbach 28, 91077 Neunkirchen, bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 891 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach, zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan des Marktes Neunkirchen a. Brand sieht für das Grundstück „gemischte Baufläche“ vor.

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Eine Privilegierung für das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Das Bauvorhaben könnte jedoch im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB als sog. sonstiges Bauvorhaben zugelassen werden. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist jedoch hinsichtlich der Entwässerung nicht gesichert, da keine öffentliche Entwässerungsleitung an das Grundstück angrenzt.

Für dieses Grundstück findet der Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.1996 mit den entspr. Ergänzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich Anwendung. D.h., dass sich der Grundstückseigentümer im Rahmen des sog. Angebotsmodells zur Eigennutzung des Grundstücks verpflichtet oder der Markt das Eigentum im Rahmen eines sog. Ankaufsmodells erwirbt und das Bauland nach entspr. Baulandausweisung vorzugsweise Einheimischen zur Verfügung stellt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Keine.

Beschluss

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 891 der Gemarkung Dormitz, Ebersbach, nicht zuzustimmen, da die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des Marktgemeinderates zur Ausweisung von Wohnbauland im Außenbereich nicht eingehalten sind und die kanalmäßige Erschließung nicht gesichert ist.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 11**Beteiligung des Marktes Neunkirchen a. Brand bei der Mobilfunk-Standortsuche gemäß dem Bayer. Mobilfunkpakt; Nachrüstung am bestehenden Standort in Rödlas****Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Schreiben der Vodafone D2 GmbH, Kastenbauerstr. 2, 81677 München, vom 30.08.10 und 28.09.10 zur Beteiligung des Marktes Neunkirchen a. Brand an der Mobilfunk-Standortsuche gemäß dem Bayer. Mobilfunkpakt zur Kenntnis.

Die Anfrage zur Beteiligung des Marktes bei der Mobilfunk-Standortsuche bezieht sich konkret auf den vorhandenen GSM-Standort auf dem Anwesen Rödlas 4a. Hier soll die sog. LTE-Technik nachgerüstet werden, über die dann eine Versorgung mit Breitbandtechnik (Internet) möglich wird. Die Daten werden standardmäßig über 3 Sektorantennen ausgestrahlt, so dass hier eine Erhöhung der elektromagnetischen Strahlung im Vergleich zum bestehenden Standort mit Stabantennen zu erwarten ist.

Nach dem Bayer. Mobilfunkpakt kann die beteiligte Kommune Vorschläge zur Standortsuche machen. Mehrfachnutzungen von bestehenden Standorten sind grundsätzlich anzustreben.

Die geplante Mobilfunkanlage kann baurechtlich nach den Vorgaben der Bayer. Bauordnung verfahrensfrei errichtet werden. Der Bereich ist auf Grund der umliegenden Bebauung als Misch- bzw. Dorfgebiet einzustufen. Mobilfunkantennen sind als gewerbliche Anlagen nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in Misch-/Dorfgebieten allgemein zulässig. Bei Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz kann durch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und der Erlass einer Veränderungssperre die Errichtung einer Antennenanlage bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgesetzt werden.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die Festlegung von Mobilfunkstandorten können nicht herangezogen werden, da diese nur für den Außenbereich gelten.

Die Rechtsanwaltskanzlei Meidert & Kollegen, RA Sommer, sowie das Umweltinstitut München sind über den Vorgang informiert.

Am 18.10.10 fand ein Gespräch mit Vertretern des Mobilfunkbetreibers statt. Es wurde erläutert, dass der Bereich Ermreuth/Rödlas/Gleisenhof nach den Vorgaben des Lizenzvertrages für die Versteigerung der Frequenzen in der Versorgungspriorität 1 liegt. Mit der neuen Technik sind Übertragungsraten von bis zu 50 MBit möglich. Allerdings sind aus Kapazitätsgründen keine Stabantennen – wie bereits vorhanden – mehr möglich, sondern nur noch Sektorantennen. Nach Aussagen der Vertreter des Mobilfunkbetreibers dürfte sich die elektromagnetische Strahlung durch die Standortnachrüstung um ca. 50% erhöhen. Die Anbindung der neuen Antennenanlage soll über eine Richtfunkstrecke erfolgen. Dies ist jedoch auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht problemlos möglich.

Auf Grund der optischen und strahlungstechnischen Veränderung des Mobilfunkstandortes durch die geplante Nachrüstung mit LTE-Technik wird vorgeschlagen, dem Mobilfunkbetreiber Vodafone D2 einen Standort im Außenbereich nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu empfehlen. Hier würden die Standorte U10 östlich von Ermreuth und U13 (Wasserhochbehälter Rödlas) in Frage kommen. Allerdings sind beide Standorte nicht mit der erforderlichen elektrischen Energie versorgt, so dass hier erschließungstechnische Aufwendungen erforderlich werden. Dies führt mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass der Neubau dieser Standorte aus Sicht des Betreibers

unwirtschaftlich ist.

Eine Förderung der Errichtung von LTE-Sendeanlagen durch die Breitbandinitiative des Freistaates Bayern ist nach Auskunft der Regierung von Oberfranken nicht möglich.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

-

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Mobilfunkbetreiber Vodafone D2 für die Versorgung des Bereichs Rödla, Ermreuth und Gleisenhof mit der sog. LTE-Technik die Standorte U10 und U13 des Flächennutzungsplanes zur Festlegung von Standorten für Sendeanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen vorzuschlagen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 12

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Verlängerung der Dachstadter Straße

Sachverhalt

Die bisherige Gemeindeverbindungsstraße „Lettenerstraße“ führt nunmehr die Bezeichnung „Dachstadter Straße“. Aufgrund der Änderung der Verkehrsbedeutung erfüllt sie nicht mehr die Voraussetzungen für eine Gemeindeverbindungsstraße und ist deshalb umzustufen. Die Verlängerung der Dachstadter Straße ist noch zu widmen.

Haushaltsrechtliche Auswirkung

Ohne ordnungsgemäße Widmung kann kein Zuschuss beantragt werden.

Beschluss

Die bisherige Gemeindeverbindungsstraße „Lettenerstraße“ (Fl.Nr. 27/1 Gemarkung Ermreuth) wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 7 Abs. 1 BayStrWG umgestuft zur Gemeindestraße (Ortsstraße).

Die Verlängerung der Dachstadter Straße (Fl.Nrn. 27/1, 761/6, 840/6 und 840/7 Gemarkung Ermreuth) wird mit Wirkung des auf die Bekanntmachung folgenden Tages gem. Art. 6 BayStrWG zur öffentlichen Straße und zwar zur Gemeindestraße (Ortsstraße) gewidmet.

Die Verlängerung der Dachstadter Straße beginnt am Reiswiesenweg (Fl.Nr. 763/3

Gemarkung Ermreuth) und endet am Wolfsgalgenweg (Fl.Nr. 840/9 Gemarkung Ermreuth) und an Fl.Nr. 840/2 Gemarkung Ermreuth.

Die Länge beträgt 0,123 km.

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Neunkirchen a. Brand

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 13

Anfragen

Bauausschuss-Mitglied R. Obermeier

fragt nach, ob die Standorte für den Digitalfunk der Freiwilligen Feuerwehr in Neunkirchen schon bekannt sind. Nachdem dies verneint wurde, regt er an, diese zu erfragen.

3. Bürgermeister M. Mehl

erkundigt sich bei den Mitgliedern des Bauausschusses, ob Einwendungen gegen die Verlegung der November-Sitzung des Bauausschusses um eine Woche nach hinten, also auf den 16.11.2010 bestehen. Herr Obermeier gibt bekannt, dass er erst noch klären muss, ob dieser Termin bei ihm noch zur Verfügung steht. Von Seiten der anderen Bauausschuss-Mitglieder bestehen keine Einwände, die Sitzung zu verschieben.

Abstimmungsergebnis:

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

(ohne Beschluss)

Für die Richtigkeit:

Martin Mehl
3. Bürgermeister

Jochen Cervik
Schriftführer