

Markt Eggolsheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT-, ENERGIE-, LANDSCHAFTS- UND FORSTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.11.2017
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	17:55 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schwarzmann, Claus

Ausschussmitglieder

Amon, Helmut

Arneth, Josef

Dittmann, Monika

Fischer, Rudolf

Göller, Thea

Huberth, Matthias

Koy, Arnulf

Rziha, Uwe

Stang, Reinhard Dr.

Stellvertreter

Geisler, Ralf

Schriftführerin

Salomann, Andrea

Presse

Och, Marquardt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Pfister, Ute

Ortssprecher

Fronhöfer, Agnes

Heinlein, Carina

Zehner, Zacharias

Presse

Hubele, Sylvia

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1 Antrag auf Vorbescheid Gärtner Juliane und Ralf
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bauort: Fl.Nr. 139, Gemarkung Rettern (Kapellenberg 1a)
 - 1.2 Antrag auf Vorbescheid Fechner Christopher, Eggolsheim
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses
Bauort: Fl.Nr. 4842, Gemarkung Eggolsheim (Nähe Am Schwedengraben)
 - 1.3 Anmietung von Lager- und Werkstattflächen für den Gebäudeunterhalt
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 07.11.2017 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 3.1 Bauantrag Schubert Michaela und Werner, Eggolsheim
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Bauort: Fl.Nr. 350/80, Gemarkung Eggolsheim, (Stürmiger Weg 12)
 - 3.2 Bauantrag Schmiedgen Dagmar, Effeltrich
Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport und einem KFZ-Stellplatz
Bauort: Fl.Nr. 306, Gemarkung Unterstürmig, (Weingarten 46)
 - 3.3 Bauantrag Schneider Martina und Sven, Rettern
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage
Bauort: Fl.Nrn. 92 und 95, Gemarkung Rettern (Nähe Kanzelstraße 16)
 - 3.4 Bauantrag Reinhardt Armin, Weigelshofen
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage u. Abstellraum
Bauort: Fl.Nr. 481, Gemarkung Weigelshofen, (Im Gwend 31)
4. Vergabe von Aufträgen
5. Neugestaltung des Spielplatzes Bammersdorf im Rahmen der ELER-Infrastrukturmaßnahme am Gemeinschaftshaus
6. Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

Beschluss:

Zusätzlich in die Tagesordnung werden folgende Punkte aufgenommen:

3.3 Bauantrag Schneider Martina und Sven, Rettern

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Bauort: Fl.Nr. 92 und 95, Gemarkung Rettern (Nähe Kanzelstraße 16)

3.4 Bauantrag Reinhardt Armin, Weigelshofen

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum
Bauort: Fl.Nr. 481, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 31)

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

1. Ortsbesichtigungen

1.1 Antrag auf Vorbescheid Gärtner Juliane und Ralf

**Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bauort: Fl.Nr. 139, Gemarkung Rettern (Kapellenberg 1a)**

Die Eheleute Gärtner legen einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen am Grundstück vor.

In den 80-er Jahren ist in diesem Bereich des Kapellenberges die Straße abgesackt;

In diesem Zuge wurden auch umlegende Anwesen beschädigt. Infolgedessen mussten insbesondere im Straßen- und Hangbereich aufwändige Sanierungen durchgeführt und in der Folge auch bei den Kanalbauarbeiten im Bereich der Ortsdurchfahrt Hangsicherungen vorgenommen werden. Aufgrund dieser sogenannten „Hangrutschgefahr“ wurde eine Bebauung auf diesem Grundstück bisher zurückgestellt. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim als gemischte Baufläche dargestellt und ist von außen betrachtet eine klassische „Baulücke“. Im Umweltatlas des Landesamts für Umwelt ist auf die Problematik des Grundstücks hingewiesen. Nur wenn die geologische Problematik durch entsprechende statische Maßnahmen in den Griff zu bekommen ist, kann einer Bebauung zugestimmt werden.

Das Ingenieurbüro Dr. Pedall hat für das Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und folgende Stellungnahme zur Hangrutschgefahr abgegeben: „... Bei Beachtung der Hanglage und entsprechender (Erd-)bautechnischer Grundsätze bei Planung und Bauausführung kann die Gefahr eines Hangrutsches ausgeschlossen werden.

Im Umfeld wurden bereits zahlreiche Gebäude ohne eintretende Schadensereignisse errichtet.“

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 45° geplant. Der Kniestock ist in einer Höhe von 1,00 m vorgesehen. Für die zwei erforderlichen Stellplätze ist ein Carport geplant.

Für das Vorhaben gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Hinsichtlich des Kniestockes von 1,00 m ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erforderlich. Diesbezüglich wurden bereits mehrfach Befreiungen für eine Kniestockhöhe von 0,75 m erteilt. Die Antragssteller begründen dies wie folgt:

„Durch eine Erhöhung des Kniestockes auf 100 cm

- wird im eher klein geplanten Haus (Wohnfläche ca. 130 m²) eine bessere Nutzbarkeit im OG bei gleichzeitiger Wahrung des fränkischen Landhausstils gewährleistet.
- kann der Ausbau des Dachstuhls gewährleistet werden und damit ein Fünfpersonenhaushalt Platz finden.
- können die Baukosten im Vergleich zu einer Verbreiterung der Grundfläche geringer gehalten werden.
- nähert sich die Kniestockhöhe den umliegenden Nachbarprojekten mit den Fl.Nrn. 138, 141 und 155 an.
- passt sich die Objekthöhe den umliegenden Nachbarobjekten an, welche entweder zwei Vollgeschosse und Keller (Fl.Nr. 138 und 141) oder eine ähnliche Dachform inkl. Kniestock und Dachneigung (Fl.Nr. 155) aufweisen.
- bleibt trotzdem die Nicht-Einsehbarkeit des Hauses (von Kanzelstraße aus blickend) aufgrund der Baumreihe weiterhin bestehen.
- wäre das Objekt selbst bei Einsehbarkeit (von Kanzelstraße aus blickend) niedriger als das Nachbarobjekt mit der Fl.Nr. 138.
- bleibt der Ausblick talabwärts für die oben liegenden Nachbarn weiterhin möglich.“

Die Stellplätze werden in einem Carport nachgewiesen.

Aufgrund der Hanglage des Grundstückes liegt das Kellergeschoss an der Westseite komplett frei. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich bereits mehrere zweigeschossige Häuser bzw. freiliegende Keller.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung durch Unterschrift auf dem Antragsformular erteilt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim hinsichtlich des Kniestockes wird bis zu einer Höhe: 1,00 m („gemauert“) zugestimmt.

Der Markt Eggolsheim weist ausdrücklich auf die Hangrutschgefahr hin. Entsprechende bauliche Vorkehrungen unter Beiziehung eines Sachverständigen sind vorzusehen. Eine Haftung diesbezüglich wird vom Markt Eggolsheim ausdrücklich nicht übernommen. Weiterhin sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Bereich der Straße und der Umgebungsbebauung durchzuführen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

1.2 Antrag auf Vorbescheid Fechner Christopher, Eggolsheim Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses Bauort: Fl.Nr. 4842, Gemarkung Eggolsheim (Nähe Am Schwedengraben)

Mit Schreiben vom 24.10.2017 beantragen Frau Daniela und Herr Christopher Fechner ein weiteres mal die Freigabe ihrer Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem eigenen Grundstück Fl.Nr. 4842, Gemarkung Eggolsheim (Am Schwedengraben):

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Vor drei Jahren habe ich bei der Gemeinde Eggolsheim eine erste Bauvoranfrage für mein Grundstück „Flurnummer 4842“ gestellt.

Diese wurde aus verschiedenen Gründen abgelehnt. Schriftlich wurde auf den aktuellen Flächennutzungsplan verwiesen, wie auch auf den FNP aus 1975, der diesen Bereich als „Festplatz“ vorgesehen hatte. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass sich meine Flurnummer 4842 außerorts befindet. In der Bauausschusssitzung und der Gemeinderatssitzung wurde mündlich immer wieder der Plan der Gemeinde, das Gebiet „Am Schwedengraben Süd“, als grüne Lunge beizubehalten und als weiterer wichtiger Grund für eine Ablehnung, die Ansicht der alten Scheunen „Ortseingang Ost“ und im weiteren Verlauf „Am Schwedengraben“ genannt (Absageschreiben siehe Anlage).

Aktuell entsteht auf dem Anwesen Seuberth (Eggolsheim Ortseingang Ost / Nähe Kreisverkehr) ein 6-Familienhaus (Auszug Protokoll Gemeinderatssitzung siehe Anlage). Wenn man die Voraussetzungen dieser Anfrage betrachtet, sind Parallelen zu meiner Anfrage aus 2014 sofort erkennbar – um nicht zu sagen sie sind nahezu identisch!

- Im Protokoll „Seuberth“ wird explizit aufgeführt, dass Bereiche des Anwesens nicht im Flächennutzungsplan auftauchen, jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung, zum Ortsgebiet gezählt werden! ➔ *Warum liegt mein Grundstück außerorts? Und warum wird bei meiner Anfrage der FNP als K.O.-Kriterium genannt?*
- Bei der Anfrage „Seuberth“ wurde der Entfernung einer dieser o.g. historischen Scheunen zugestimmt!? ➔ *Bei meiner Anfrage stand noch der Erhalt und die Ansicht der historischen Scheunen als wichtiger Punkt im Raum*
- Noch dazu wurde kurzer Hand, explizit für den dortigen Neubau, die Verlegung div. Leitungen / Anschlüsse (Internet / etc.) durchgeführt
- Kritische Sonderlösungen für eine gefahrenfreie Verkehrsführung wurden in Kauf genommen

Dieses Entgegenkommen der Gemeinde hätte ich mir 2014 für meine Anfrage auch gewünscht!

Dennoch bin ich froh, dass sich die Gemeinde zu diesem Schritt durchringen konnte, da nun aufgrund der **Gleichberechtigung aller Bürger**, meiner Bauanfrage nichts mehr im Wege stehen dürfte!

Die Anschlüsse für meine Flurnummer 4842 liegen bereits oder sind in greifbarer Nähe.

- Kanal / Abwasser: auf meinem Grund vorhanden
- Strom / Telefon: vorhanden
- Wasser: ca. 50m östlich vorhanden / Flurnummer 4850 / 1 u. 2
- Keine Entfernung historischer Gebäude nötig!
- Keine Sonderlösungen für eine gefahrenfreie Verkehrsführung!

Im Rahmen der Sitzungen Oktober 2014 haben Herr Arneth und Herr Rziha meiner Meinung nach einen sehr guten Vorschlag eingebracht.

- **einzeilige Freigabe der Flurnummer 4842 und eventuell östlich (4844 / 4849 / etc.)**

Ich bitte hiermit ein zweites Mal um Freigabe meiner Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf meinem Grund – Flurnummer 4842.

Sämtliche Unterlagen meiner ersten Anfrage aus 2014, das Absageschreiben der Gemeinde sowie ein Auszug des Protokolls „Anfrage Seuberth und Genehmigung“ befinden sich in Anlage.

Für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen natürlich jederzeit zur Verfügung.

Im Voraus herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!
Mit freundlichen Grüßen“

Mit Posteingang vom 13.11.2017 wird ein Antrag auf Vorbescheid für dieses Vorhaben nachgereicht.

Das Vorhaben wurde bereits vor drei Jahren in den Sitzungen des Bauausschusses vom 17.10.2014 und des Marktgemeinderates vom 21.10.2014 behandelt. Dabei wurde das Vorhaben abgelehnt, da es aus grundsätzlichen Erwägungen innerhalb des beantragten Außenbereiches nicht möglich war.

Das Vorhaben befindet sich nach wie vor im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist gem. Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim für eine Bebauung nicht vorgesehen. Die Situation ist mit dem bereits im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhaus an der Rosenaustraße nicht vergleichbar, da dieses Anwesen am Standort des neuen Hauses bereits mit einer Scheune bebaut und im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingetragen war. Weiterhin ist dort die Erschließung entlang der Rosenaustraße gesichert. Die Erschließung ist im Bereich des Schwedengrabens derzeit nicht vorhanden. Der in der Nähe des Grundstückes befindliche Schacht gehört zu einer Teilverrohrung des offenen Grabens und stellt lediglich eine Ableitung von Oberflächenwasser dar. Die Wasserleitung endet im Bereich des bestehenden Wohnhauses Rosenaustraße 40 am Knick des Schwedengrabens. Der asphaltierte Weg ist ein landwirtschaftlicher Feldweg.

Im Hinblick auf die zu schützende Ansicht des denkmalrechtlichen Ensembles Eggolsheim war dieser Bereich bisher von jeglicher Bebauung ausgeschlossen worden. Sofern der Markt Eggolsheim jetzt

zu einer Neubeurteilung der Situation kommen sollte, wäre der Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim im Rahmen des vorgeschriebenen Verwaltungsverfahrens zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Dazu müssten die betroffenen Grundstückseigentümer vorab dem Baulandmodell des Marktes Eggolsheim zustimmen. Weiterhin wäre im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallschutzgutachten erforderlich, das die vorhandene Umgehungsstraße der Kreisstraße bewertet.

Die Erschließung des Vorhabens müsste im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden. In diesem Zusammenhang könnten dann möglicherweise die bestehenden Leitungen verlängert bzw. ausgebaut und der vorhandene landwirtschaftliche Weg aufgelöst und eine Erschließungsstraße neu errichtet werden. Diese wäre dann allerdings beitragspflichtig entsprechend der Satzung des Marktes Eggolsheim.

Beschluss:

Um die Möglichkeit der Bebauung dieses Bereiches besser beurteilen zu können, sollen die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer Grundstückseigentümerversammlung nach ihrer Meinung zur Aufplanung des Gebietes und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung zum Baulandmodell befragt werden. Weiterhin soll die Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung vorab vom Landratsamt Forchheim beurteilt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

1.3 Anmietung von Lager- und Werkstattflächen für den Gebäudeunterhalt

Aufgrund der Umbaumaßnahmen bei der Revitalisierung des Lindner und der anschließenden externen Vermietung des Gebäudes sind für den Markt Eggolsheim wertvolle Lagerflächen weggefallen. Die derzeitige Zwischenlagerung am gemeindlichen Bauhof bietet hier auf Dauer keine befriedigende Lösung.

Seitens der Verwaltung wurden deshalb geeignete Lagerflächen bzw. Möglichkeiten gesucht, mittelfristig den Bedarf zu decken. Hierbei ist man auf das Angebot der Fam. Fahrhans/Harrer gestoßen, die ihre ehemaligen Verkauf- und Lagerflächen in der Josef-Kolb-Str. bzw. An der Brettig vermieten wollen.

Nach einer Besichtigung konnte festgestellt werden, dass die angebotenen Flächen für die angedachte Nutzung als Lager und Werkstatt für den Gebäudeunterhalt sehr gut geeignet sind. Die Gebäulichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe zum Gemeindezentrum und den weiteren gemeindlichen Einrichtungen wie Schule und Eggerbach-Halle. Die Anfahrts- und Zugangssituation ist ideal. Mittels Rollltor kann das Lager gut bewirtschaftet, die Fahrzeuge ohne großen Aufwand bestückt und beladen werden.

Ansicht außen:



Ansicht innen:



Seitens Gebäudeunterhalt und Facilitymanagement wurden die Vorteile einer Anmietung durch den Markt Eggolsheim zusammengetragen:

Trockenes und Ungeziefer freies einlagern von Vereinsmaterial

- Sprungboden der DJK Eggolsheim
- Freundeskreis Cavedine (Einlagerung von Lebensmittel/Hygiene Sachen)
- Ungarnfreunde (Einlagerung von Lebensmittel/Hygiene Sachen)
- Einlagerung historischer Dinge

Trockenes, ungezieferfreies und zentrales Lager für Gemeindematerial

- Räume in anderen Einrichtungen werden frei (Rathaus Platzmangel, Gefährdungsbeurteilung – Artfremde Lagerung in Technikräumen)
- Arbeitszeiterparnis durch kurze Wege und zentrale Vorhaltung
- Anlegen eines Materiallagers (Entfall der Einzelteilbestellung)
- Ebenerdige Einlagerung (z.B. Stuhllager)
- Lager und Bevorratung von Spielplatzmaterial
- Zentrales Lager für Medientechnik (ist derzeit in Rathaus, Schule, Eggerbach-Halle, Bauhof eingelagert)
- Materialbevorratung für KiTas
- PKW des Gebäudeunterhalt müssen nicht mehr vor der Hackheizung abgestellt werden

Angedachtes Schleppdach am Bauhof müsste nicht gebaut werden; es entfallen:

- Kosten für Statik und Bauantrag
- Materialkosten
- Baukosten allg.
- Das vorhandene Zelt kann ausschließlich für den Bauhof genutzt werden

Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle und Werkstatt für den Gebäudeunterhalt

- Platz für Personal und Aufenthalt (Personalraum); derzeit keine Möglichkeit
- Büro und Platz für Ordner und Prüfbücher (Arbeitsstättenrichtlinie)
- In der Schule werden Räume für Vereinsnutzung frei (z.B. Musikverein, VHS, ...)
- Werkstatt und Material an einem Ort
- Sanitarräume, Umkleide (Dusche/WC)
- Es muss keine Rücksicht auf den Schulbetrieb (Werkstattgeräusche, Bohren etc.) genommen werden

Finanzierung der Anmietung:

- Untervermietung an Vereine
- Miete von Vereinen in der Schule
- Umlage auf Kostenstellen der jeweiligen Nutzer

Eine Beschlussfassung erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung.

Zur Kenntnis genommen

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 07.11.2017 (ö.T.)

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses wurde allen Mitgliedern des Bauausschusses über das Ratsinformationssystem

zur Verfügung gestellt bzw. zugesandt. Bedenken gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag Schubert Michaela und Werner, Eggolsheim Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Bauort: Fl.Nr. 350/80, Gemarkung Eggolsheim, (Stürmiger Weg 12)

Familie Schubert legt für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage einen Bauantrag vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hager-Bichel“. Das Wohnhaus ist als barrierefreier und behindertengerechter Bungalow geplant.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mehrere Befreiungen erforderlich:

Eine Befreiung ist für die Dachneigung erforderlich. Anstatt der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung von 40-50° soll das Satteldach eine Neigung von 28° erhalten. Der Ausbau des Dachraumes ist nicht notwendig und nicht vorgesehen. Bei einer geforderten Dachneigung von 40-50° würde dies zu höheren Baukosten führen und wäre unwirtschaftlich. Zudem würde sich ein hoher Baukörper ergeben.

Eine weitere Befreiung ist für die Farbe der Dacheindeckung erforderlich. Statt der im Bebauungsplan festgelegten Dachfarbe in naturrot ist eine Dacheindeckung in anthrazit geplant. Diese ist bereits in der Nachbarschaft vorhanden.

Für den Garagenstandort ist eine Überschreitung der Baugrenze erforderlich, da an die Garage noch ein Geräteraum anschließt. Weiterhin wird die Firstrichtung des Garagengebäudes in Ost-West-Richtung gedreht, da die Doppelgarage seitlich angefahren wird. Im Hinblick auf die kürzlich durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes für die benachbarten östlichen Grundstücke und das anschließende Baugebiet Eggolsheim-Ost mit der Zulassung andere Dachformen und – Neigungen können die Befreiungen städtebaulich begründet werden.

Die Nachbarunterschriften wurden teilweise erteilt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen und beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Überschreitung der Baugrenze für die Garage sowie der Firstrichtung der Garage wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.2 Bauantrag Schmiedgen Dagmar, Effeltrich
Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport und einem KFZ-Stellplatz
Bauort: Fl.Nr. 306, Gemarkung Unterstürmig, (Weingarten 46)

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf dem o.g. Grundstück ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelcarport zu errichten. Das Haus ist zweigeschossig geplant und soll ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20° erhalten.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erforderlich. Diese werden wie folgt begründet:

- „1. Abweichung von der vorgeschriebenen Dachneigung von 45°:
Das Haus ist zweigeschossig geplant und soll ein Walmdach mit 20° Dachneigung erhalten. Dadurch passt es sich sowohl in der Größe des Baukörpers als auch in der Firsthöhe der umliegenden Bebauung an. Im Geltungsbereich der Gemeindegestaltungssatzung sind genügend realisierte Häuser dieses Typs schon gebaut. Auch hat z.B. das Firmengelände des Autohaus Seitz ein Dach mit einer ähnlich flachen Dachneigung und befindet sich auch – wie das beantragte Wohnhaus – in Ortsrandlage.
2. Verringerter Abstand zwischen öffentlichem Raum und Doppelcarport
Da das Baugrundstück nur ca. 18 m breit ist, hat eine Doppelgarage nicht genügend Platz neben dem Haus. Um jedoch das Haus nicht unverhältnismäßig weit in den Garten zu schieben, wird ein offener Doppelcarport mit einem Abstand von 1m zum öffentlichen Raum beantragt. Um nicht zu wuchtig zu wirken, soll der Carport mit einem Flachdach versehen werden.“

Das Grundstück hat der Markt Eggolsheim an die Bauwerberin veräußert. Im Kaufvertrag wurden seitens der Antragstellerin ausdrücklich die Festsetzungen des Bebauungsplanes als verbindlich anerkannt. Der Bebauungsplan für diesen Bereich ist zwar nicht rechtskräftig, die Festsetzungen stimmen hinsichtlich der Dachneigung, Anzahl der Vollgeschosse aber im Wesentlichen mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim überein.

In einem persönlichen Gespräch mit der Antragstellerin und dem Planer wurde auch nochmal auf die Einhaltung der Festsetzungen hingewiesen. Bereits beim Verkauf des Grundstückes wurde – auch gegenüber anderen Kaufinteressenten – immer auf die Gestaltungssatzung und die zwingende Einhaltung dieser Festsetzungen am Ortsrand verwiesen. Auch das Nachbargrundstück wurde mit entsprechenden Hinweisen vom Markt Eggolsheim veräußert und wird jetzt entsprechend bebaut.

Aus Sicht der Verwaltung können daher, auch aus Gleichbehandlungsgründen, die beantragten Befreiungen von der Gestaltungssatzung nicht befürwortet werden.

Die Nachbarn haben Ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Unterschrift auf den Planunterlagen erteilt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu der grundsätzlichen Bebauung des im Betreff bezeichneten Grundstücks gem. § 36 BauGB.

2. Der Erteilung der beantragten und erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim kann allerdings nicht zugestimmt werden. Am Ortsrand von Unterstürmig sind entsprechend dem Bebauungsplanentwurf „Weingarten“ und der Gestaltungssatzung nur eingeschossige (bzw. aufgrund der Hanglage eineinhalbgeschossige) Wohngebäude mit Satteldach zulässig. Der Stauraum vor dem Carport muss entsprechend den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim mind. 3 m betragen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.3 Bauantrag Schneider Martina und Sven, Rettern Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage Bauort: Fl.Nrn. 92 und 95, Gemarkung Rettern (Nähe Kanzelstraße 16)

Familie Schneider beantragt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage auf Teilflächen der Fl.Nrn. 92 und 95 in Rettern.

Für diesen Bereich wurde bereits 2013 ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines barrierefreien Zweifamilienhauses gestellt. Der Markt Eggolsheim hat hierzu sein Einvernehmen erteilt, sofern eine Vereinbarung zur Durchführung des Baulandmodells unterzeichnet wird. Das Landratsamt Forchheim hat den Antrag mit Bescheid vom 18.06.2013 ebenfalls genehmigt.

Entsprechend des Antrages auf Vorbescheid wurde in der Planung die Barrierefreiheit berücksichtigt. Im Erdgeschoss des Wohnhauses wurde ein kleiner Schlafräum eingeplant, so dass diese Etage barrierefrei nutzbar ist. Die im Kellergeschoss befindliche Einliegerwohnung ist über das Grundstück Kanzelstraße 16 ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zu erreichen.

Für das Vorhaben sind Befreiungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung und der Dachneigung der Doppelgarage erforderlich. Die Befreiungen können wie folgt begründet werden:

Das Wohnhaus soll mit anthrazit farbigen Dachziegeln gedeckt werden. Durch die rückwärtige Bebauung wird die bestehende Gestaltung nicht beeinträchtigt; in unmittelbarer Nähe bestehen weitere Gebäude mit dunkler Dacheindeckung.

Die Doppelgarage soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Unter der Voraussetzung, dass das Flachdach begrünt wird, kann dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Vereinbarung zur Durchführung des Baulandmodells ist mit den Bauherren noch abzuschließen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Die Erteilung der beantragten Befreiungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dacheindeckung und der Dachneigung an der Doppelgarage wird zugestimmt. Das Dach der Garage ist zu begrünen.
3. Die entsprechende Vereinbarung zur Durchführung des Baulandmodells ist von den Eheleuten Schneider zu unterzeichnen. Die Erschließung hat über das Anwesen Fl.Nr. 95 zur Kanzelstraße zu erfolgen. Die erforderlichen Anschlussverlängerungen sind auf Kosten der Antragsteller herzustellen. Eine evtl. erforderliche Hebeanlage ist von den Antragstellern auf eigene Kosten zu errichten

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.4 Bauantrag Reinhardt Armin, Weigelshofen Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage u. Abstellraum Bauort: Fl.Nr. 481, Gemarkung Weigelshofen, (Im Gwend 31)

Herr Reinhardt reicht für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Abstellraum einen Bauantrag ein. Für den Bereich der Straße „Im Gwend“ gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung. Der Bebauungsplan „Gries und Gwend“ ist nicht rechtskräftig.

Für das Vorhaben sind Befreiungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung am Wohnhaus und an der Garage, der Dachneigung des Carports sowie der Fensterformate erforderlich. Die Befreiungen können wie folgt begründet werden:

Für das Wohnhaus und die Garage ist eine Dachneigung von 25° vorgesehen. Die Gestaltungssatzung sieht eine Dachneigung von mind. 45° vor. Aufgrund der 2-geschossigen Bauweise ist eine geringere Dachneigung verträglicher. Der B-Plan-Entwurf sieht für 2-geschossige Häuser eine Dachneigung von 22-30° vor.

Der geplante Carport ist mit einem Flachdach geplant. Der Carport wird zwischen dem Wohnhaus und der Garage vorgesehen. Hier würde ein Satteldach zu wuchtig erscheinen. Auch hier wurden bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

Die Fenster sind gemäß der Gestaltungssatzung als stehende Fenster anzuordnen. Es wurden jedoch mehrere liegende Fenster geplant. Die vorgesehenen Lichtbänder bewirken eine bessere Stellmöglichkeit für Möbel und Einrichtung.

Aufgrund der Umgebungsbebauung können aus Sicht der Verwaltung die erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung befürwortet werden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Die Erteilung der beantragten Befreiungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung am Wohnhaus und der Garage, der Dachneigung des Carports sowie der Fensterformate wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4. Vergabe von Aufträgen

Keine

5. Neugestaltung des Spielplatzes Bammersdorf im Rahmen der ELER-Infrastrukturmaßnahme am Gemeinschaftshaus

Im Rahmen der ELER-Infrastrukturmaßnahme am Gemeinschaftshaus Bammersdorf soll auch der Spielplatz neugestaltet werden.

Hierzu haben interessierte Eltern und Bürger, Vertreter der Dorfjugend und des Kindergartens sowie der BBG ein Konzept zur Spielplatzgestaltung erarbeitet. Ziel der Planung soll ein Dorfplatz für jede Altersgruppe und ein attraktiver Spielplatz für Kleinkinder, Kinder, Jugendliche bis hin zu Erwachsenen sein. Der Spielplatz soll das zentrale Element des Dorfplatzes sein und Möglichkeiten zur Begegnung bieten.

Auf dieser Grundlage hat Frau Pelz-Lindner vier mögliche Planungsvarianten erarbeitet. In einem nächsten Schritt sollen diese mit den Bammersdorfer Bürgern und der Planerin besprochen werden.

Die Pläne werden den Marktgemeinderatsmitgliedern über das Sitzungsprogramm zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von den Planungsvarianten für die Neugestaltung des Spielplatzes. Aufgrund dieser soll in Abstimmung mit den interessierten Eltern und Bürgern ein abschließendes Konzept erstellt und dem Marktgemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6. Wünsche und Anfragen

6.1 Beschilderung Eggerbach-Halle

Es wird um eine zusätzliche Beschilderung der Eggerbach-Halle oberhalb des Tanzsaales gebeten.

6.2 Verkehrsberuhigung Bammersdorf

Für den Ortsteil Bammersdorf wurden Vorschläge zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Oertelbergstraße und Am Brunnfeld erarbeitet. Die Vorschläge sind im Rahmen einer Verkehrsschau mit den Verkehrsbehörden abzustimmen. Im Haushalt 2018 sind hierfür entsprechende Haushaltsmittel einzustellen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann um 17:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister

Andrea Salomann
Schriftführung