



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts-, und Forstausschusses

vom 24. Januar 2023 (17:00 - 18:30 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Gremiumsmitglieder:	Bemerkung:
Georg Eismann	
Christian Grieb	
Martin Albert	
Josef Arneth	
Monika Dittmann	
Rudolf Fischer	
Frederik Jung	
Arnulf Koy	
Ulrike Nistelweck	
Georg Peßler	
Unentschuldigt sind	
Verwaltung	
Andrea Batz	Schriftführerin

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 15.11.2022 (ö.T.)
3. Freiflächen PV-Anlagen - Bewertung von Anträgen nach Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des MGR vom 25.10.2022
 - 3.1 Projektfläche Flurnummer 240, Gemarkung Kauernhofen
 - 3.2 Projektfläche Flurnummer 1166, Gemarkung Weigelshofen
4. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 4.1 Bauantrag: Erweiterung des Betriebsgebäudes (Schreinerei) sowie Dämmung des bestehenden Flachdaches des südwestlichen Gebäudeteils;
Bauort: Fl.Nr. 63, Gemarkung Eggolsheim (Am Hirtentor 5)
 - 4.2 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport;
Bauort: Fl.Nr. 18, Gemarkung Götzendorf (Götzendorf 12a)
 - 4.3 Bauantrag: Neubau eines Parkplatzes und einer Rampe;
Bauort: Fl.Nr. 2375/32, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 8a)
 - 4.4 Bauantrag: Umbaumaßnahmen mit Erweiterung eines Wohnhauses;
Bauort: Fl.Nr. 720/1, Gemarkung Tiefenstürmig (Tiefenstürmig 80)
 - 4.5 Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses;
Bauort: Fl.Nr. 930/5, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 159)
 - 4.6 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen;
Bauort: Fl.Nr. 1908/7, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 65a)
 - 4.7 Bauantrag: Anbau eines Wintergartens;
Bauort: Fl.Nr. 275, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 41)
 - 4.8 Bauvoranfrage: Neubau von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern;
Bauort: Fl.Nrn. 535/4, 535/5, 535/7 und 535/8, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 36 und 38)
 - 4.9 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Gartenhauses;
Bauort: Fl.Nr. 1104, Gemarkung Weigelshofen (Ahornweg 5)
 - 4.10 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Bau einer Garage;
Bauort: Fl.Nr. 4789/3, Gemarkung Eggolsheim (Schillerstraße 9a)
 - 4.11 Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung: Errichtung einer Lagerhalle;
Bauort: Fl.Nr. 570, Gemarkung Bammersdorf (Kirschäckerstraße)
 - 4.12 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport;
Bauort: Fl.Nrn. 228/3 und 229/5, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 8)
5. Bauleitplanung
 - 5.1 Nachbarbeteiligung an der Bauleitplanung der Gemeinde Weilersbach: Aufstellung des Bebauungsplans Forchheimer Straße
6. Information über Bauanträge, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden (2. Halbjahr 2022)
7. Bekanntgabe von nichtöffentlichen Beschlüssen über Angelegenheiten, bei denen der Grund der Geheimhaltung entfallen ist
8. Wünsche und Anfragen

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet 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.

Beschluss:

Zusätzlich wird folgender Punkt in die Tagesordnung aufgenommen:

- 4.12 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport;
Bauort: Fl.Nrn. 228/3 und 229/5, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 8)

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 15.11.2022 (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.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Freiflächen PV-Anlagen - Bewertung von Anträgen nach Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des MGR vom 25.10.2022

3.1 Projektfläche Flurnummer 240, Gemarkung Kauernhofen

Sachverhalt:

Der Projektentwickler stellt dem Gremium sein Projekt mittels einer Präsentation vor.

Bewertung nach den Festlegungen im Grundsatzbeschluss

Punktwert des Vorhabens: +2,58 (positiv)

Gemäß Grundsatzbeschluss werden alle Vorhaben mit einer Punktbewertung bis zu -3 zugelassen.

Die Leistungsstärke der geplanten Anlage liegt bei ca. 1,5 MWp, welche aktuell noch im freien Kontingent der zuzulassenden Gesamtleistungsstärke aller Anlagen auf dem Gemeindegebiet von 30 MWp liegt.

Die Reservierung des Einspeisepunkts ist gesichert bis 10.07.2023.

Weitere Hinweise:

- Nachteil: lange Leitung
- Leitung 1,4 km
- teilweise Verlegung im Randbereich des Kernweges Nr. 165 (nördlich von Bammersdorf)
- Verlegung der Kabel immer **mindestens 1 m tief ab Kabeloberkante** (auch im Graben möglich)
- kostenpflichtige Leitungsvereinbarung mit ME noch auszuarbeiten und abzuschließen (Kosten ca. 5.000 €)
- Pachten einer Teilfläche auf gemeindlicher Fläche für Übergabestation auf Fl.Nr. 456/1, Gemarkung Bammersdorf grundsätzlich möglich

Beschluss:

Gemäß Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderats vom 25.10.2022 stimmt der Bauausschuss der Umsetzung des Projektes zu. Der Projektträger hat sämtliche Inhalte des Grundsatzbeschlusses zu beachten und alle Unterlagen zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses im Marktgemeinderat über ein geeignetes Planungsbüro bei der Verwaltung einzureichen. Ferner ist nach Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens eine entsprechende Leitungsvereinbarung sowie ein Pachtvertrag über die benötigten gemeindlichen Flächen mit dem Markt Eggolsheim abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

3.2 Projektfläche Flurnummer 1166, Gemarkung Weigelshofen

Sachverhalt:

Der Projektentwickler stellt ein Projekt im Gremium mittels einer Präsentation vor.

Bewertung nach den Festlegungen im Grundsatzbeschluss

Punktwert des Vorhabens: -1,49

Gemäß Grundsatzbeschluss werden alle Vorhaben mit einer Punktebewertung bis zu -3 zugelassen.

Die Leistungsstärke der geplanten Anlage liegt bei ca. 1 MWp, welche aktuell noch im freien Kontingent der zuzulassenden Gesamtleistungsstärke aller Anlagen auf dem Gemeindegebiet von 30 MWp liegt.

Die Reservierung des Einspeisepunkts ist gesichert bis 19.02.2023.

Weitere Hinweise:

- Punktabzüge wegen Lage im Landschaftsschutzgebiet - für Zulassung aber nicht relevant
- Übergabestation ist im Bereich der Flurnummer 5642, Gmk. Eggolsheim geplant (Pacht von Markt Eggolsheim)
- Verlegung der Kabel immer **mindestens 1 m tief ab Kabeloberkante** (auch im Graben möglich)
- Kostenpflichtige Leitungsvereinbarung mit ME noch auszuarbeiten und abzuschließen (Kosten: ca. 2,50 € / Meter)

Beschluss:

Gemäß Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderats vom 25.10.2022 stimmt der Bauausschuss der Umsetzung des Projektes zu. Der Projektträger hat sämtliche Inhalte des Grundsatzbeschlusses zu beachten und alle Unterlagen zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses im Marktgemeinderat über ein geeignetes Planungsbüro bei der Verwaltung einzureichen. Ferner ist nach Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens eine entsprechende Leitungsvereinbarung sowie ein Pachtvertrag über die benötigten gemeindlichen Flächen mit dem Markt Eggolsheim abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4. Bauanträge, Bauvoranfragen**4.1 Bauantrag: Erweiterung des Betriebsgebäudes (Schreinerei) sowie Dämmung des bestehenden Flachdaches des südwestlichen Gebäudeteils;
Bauort: Fl.Nr. 63, Gemarkung Eggolsheim (Am Hirtentor 5)****Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für die Erweiterung des Betriebsgebäudes der Schreinerei sowie für die Dämmung des bestehenden Flachdaches einen Bauantrag ein. Hierfür soll ein bestehender Unterstand abgebrochen und das bestehende Betriebsgebäude vergrößert werden. Dieser Anbau ist mit einem Flachdach mit Aufdachdämmung geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Satzung sind nicht beantragt. Zudem befindet sich das Vorhaben im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich des Ortskerns von Eggolsheim. Daher ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens auch die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Daher wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt Forchheim.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt (Nachbarbeteiligung im Antragsformular).

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.2 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport; Bauort: Fl.Nr. 18, Gemarkung Götzendorf (Götzendorf 12a)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für den Wohnhausneubau mit Carport einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 40°, der Carport ist mit einem Flachdach geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Stellplatz- und Garagensatzung ist eine Befreiung für die Dachform des Carports beantragt. Dieses ist mit einem Flachdach anstatt eines Satteldaches geplant. Die Befreiung wird wie folgt begründet:

„Im näheren Baugebiet der geplanten Bebauung gibt es bereits Carports, deren Dachform nicht an das Haupthaus angeglichen sind. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es entstehen keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die Befreiung befürwortet werden. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

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

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim 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).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.3 Bauantrag: Neubau eines Parkplatzes und einer Rampe; Bauort: Fl.Nr. 2375/32, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 8a)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Parkplatzes mit 15 Stellplätzen und einer Rampe einen Bauantrag ein. Zusätzlich soll entlang der Grundstücksgrenze ein Doppelstabmattenzaun mit darunter liegender Stützmauer in einer Gesamthöhe von 1,80 m errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eggolsheim, Büg Süd“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Einfriedung beantragt. Es soll ein anthrazit farbener Doppelstabmattenzaun mit darunter liegender Stützmauer errichtet werden. Zusätzlich soll der Zaun direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Der Bebauungsplan sieht grau verzinkte Zäune und Holzzäune vor. Zäune und Mauern sind 1,50 m ab Hinterkante des Gehweges zu errichten. Die erforderlichen Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Wir bitten um Befreiung der minimalen farblichen Abweichung des Zaunes, um diesen optisch an den bereits auf dem Nachbargrundstück stehenden Zaun anzupassen. Zusätzlich möchten wir den Zaun direkt an die Grundstücksgrenze errichten. Hier bitten wir um Befreiung bezüglich des Abstandes von 1,50 m zu bestehenden Gehweg. Es sollen neue Parkplätze geschaffen werden, so wird die Parksituation

in diesem Bereich deutlich verbessert. Des Weiteren sind in diesem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe dieses Grundstückes bereits Einfriedungen direkt an der Grenze genehmigt worden.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag und den beantragten Befreiungen für die Errichtung der Einfriedung zugestimmt werden. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits mehrfach Einfriedungen errichtet, die hinsichtlich der Art und Höhe nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen. Insbesondere der Abstand der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde nicht eingehalten. Auch die straßenseitige Begrünung der bestehenden Einfriedung ist nicht erfolgt.

Der angrenzende Grundstücksnachbar hat seine Unterschrift zum Vorhaben erteilt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Büg Süd“ hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung, des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Eingrünung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.4 Bauantrag: Umbaumaßnahmen mit Erweiterung eines Wohnhauses; Bauort: Fl.Nr. 720/1, Gemarkung Tiefenstürmig (Tiefenstürmig 80)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses einen Bauantrag ein. Das bisherige Wohnhaus ist mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Im Zuge des Umbaus ist ein zweites Vollgeschoss mit einem begrünten Flachdach geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit das Einfügungsgebot sowie die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Dacheindeckung erforderlich. Die Gestaltungssatzung sieht eine Eindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen vor. Das geplante Flachdach wird begrünt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderliche Befreiung befürwortet werden. Am Ortsrand von Tiefenstürmig wurde bereits ein modernes Wohnhaus mit Flachdach errichtet. Für die zwei Wohneinheiten sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung drei Stellplätze erforderlich.

Die Nachbarn haben teilweise ihre Zustimmung erteilt (gemäß Antragsformular, Nachbarbeteiligung).

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind drei Stellplätze nachzuweisen.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim 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).

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4.5 Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses; Bauort: Fl.Nr. 930/5, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 159)

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben bereits im Oktober 2022 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Modulhauses eingereicht. Der Bauausschuss hat diesem Antrag mit Beschluss vom 25.10.2022 zugestimmt und die Erteilung der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Drügendorf, Eschlipper Straße Ost, 1. Änderung“ in Aussicht gestellt.

Nun reichen die Antragsteller einen Bauantrag ein, welcher im Wesentlichen der Bauvoranfrage entspricht. Das Einfamilienhaus ist mit einem asymmetrischen Satteldach geplant. Aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes wird das Wohnhaus teilweise unterkellert.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Drügendorf, Eschlipper Straße Ost, 1. Änderung“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, der Dacheindeckung sowie der Fassadengestaltung erforderlich. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

- Dachneigung 17° und 38°
Das Gebäude soll ein doppeltes, asymmetrisches Satteldach erhalten. Ein Satteldach wie im Bebauungsplan vorgesehen wird nicht benötigt und ist daher auch wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine steile Dachform würde die Proportion des Gebäudes stören, ein Flachdach ist nicht gewünscht.
- Dacheindeckung
Statt der vorgeschriebenen Dachziegel soll eine EPDM-Dachbahn in anthrazit, nicht glänzend, zur Ausführung kommen. Da zur Straßenseite eine PV-Anlage auf den Dachschrägen geplant ist, wird die Dachhaut größtenteils verdeckt.
- Fassadengestaltung
Die Fassade soll eine Rhombusschalung Fichte, lasiert in anthrazit erhalten. Der gleiche Farbton wie das Dach soll die Form des Gebäudes als geometrische Einheit unterstreichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Den Befreiungen wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage zugestimmt.

Die angrenzenden Grundstücke befinden sich alle im Eigentum des Marktes Eggolsheim.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drügendorf, Eschlipper Straße Ost, 1. Änderung“ 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).

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4.6 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen; Bauort: Fl.Nr. 1908/7, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 65a)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin reicht für die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen einen Bauantrag ein.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Schottwiesen-Ost“. Vom Bebauungsplan ist eine Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze beantragt. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze überschritten. Die Befreiung wird wie folgt begründet:

„Der Grenzabstand der Lagerhalle soll auf 4 m verringert werden. Würde die Baugrenze laut Bebauungsplan eingehalten, dann ist eine Nutzung der Hallen bzw. des Grundstückes mit LKW-Verkehr nicht möglich. Der Wendekreis vor der Halle wäre zu klein, um eine Nutzung zuzulassen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.“

Der angrenzende Eigentümer der nördlichen Grundstücke hat die Planunterlagen nicht unterschrieben. Die weiteren Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden. Da jedoch der Eigentümer des nördlichen angrenzenden Grundstückes seine Zustimmung nicht erteilt hat, wird die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan für die Überschreitung der Baugrenze nicht befürwortet. Die Lagerhalle ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zu errichten.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Schottwiesen-Ost“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugestimmt. Die Lagerhalle ist innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze 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).

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

4.7 Bauantrag: Anbau eines Wintergartens; Bauort: Fl.Nr. 275, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 41)

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch das Landratsamt Forchheim wurde festgestellt, dass auf der südöstlichen Seite des Wohnhauses ein Wintergarten angebaut wurde. Der Wintergarten hat eine Größe von ca. 6,00 m Länge und eine Tiefe von ca. 4,00 m. Bei dem Wintergarten handelt es sich um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben. Bisher wurde weder eine Baugenehmigung beantragt noch erteilt. Das Landratsamt Forchheim hat daher die Antragstellerein aufgefordert, den erforderlichen Bauantrag einzureichen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Art der Eindeckung erforderlich. Der Wintergarten wurde mit einer Blecheindeckung errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderliche Befreiung befürwortet werden.

Die Nachbarn hat dem Bauvorhaben durch Unterschrift auf dem Antragsformular zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird befürwortet.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.8 Bauvoranfrage: Neubau von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern; Bauort: Fl.Nrn. 535/4, 535/5, 535/7 und 535/8, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 36 und 38)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern eine Bauvoranfrage ein. Mit dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Bebauung des Grundstückes mit zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils ca. 243 m² und einer Firsthöhe von ca. 13,07 m möglich ist. Die Häuser sind jeweils mit Keller- und Erdgeschoss sowie einem Ober- und Dachgeschoss geplant. Die Dachform ist mit einem flachgeneigten Satteldach vorgesehen. Die flache Dachneigung ermöglicht ein großzügigeres Raumgefühl, da die Dachelemente wie Kniestock und Dachschräge die Räume nicht einengen. Entscheidend für die Dachform ist aber eine komplette Nutzung der Dachfläche für eine Photovoltaik-Anlage, um ein nachhaltiges energetisches Gebäudekonzept umzusetzen. Durch ein flachgeneigtes Satteldach reduzieren sich auch die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke um ein Minimalmaß, da die Firsthöhe wesentlich geringer ausfällt. Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Für den südlichen Teilbereich der Anfrage gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bammersdorf, An der Jägersburg“. Der nördliche Teilbereich liegt im unbeplanten Innenbereich. Dieser ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim als Gemischte Baufläche dargestellt. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser haben Außenmaße von ca. 18,00 x 14,50 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,22 (ohne Zufahrt und Stellplätze) angegeben. In der Umgebung sind bereits Wohnhäuser mit ähnlichen Außenmaßen vorhanden. Entlang der Jägersburger Straße wurden bereits Wohnhäuser mit flach geneigten Satteldächern errichtet.

Der Antragsteller hat mitgeteilt, dass bei einem Bauantrag die gemeindliche Stellplatzsatzung eingehalten wird und entsprechende Stellplätze am Grundstück nachgewiesen werden. Im beigefügten Übersichtsplan erfolgt die Zufahrt über die Fl.Nr. 536/11, Gem. Bammersdorf (Verbindung von der Jägersburger Straße zur Schönbornstraße). In diesem Bereich befindet sich derzeit auch eine Einzelgarage des Anwesens. Aufgrund des engen Einfahrtswinkels zur Jägersburger Straße erscheint dieser Bereich für die Zufahrt nicht sinnvoll. Diese sollte weiter nach Süden verlegt werden. Alternativ könnte die Zufahrt auch über die nordwestliche Seite bzw. über eine neue Zufahrt im Bereich der Grundstücksmitte erfolgen. Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße ist die Zufahrt mit dem Landratsamt Forchheim abzustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bebauung der Grundstücke mit zwei Mehrfamilienhäusern in der dargestellten Form grundsätzlich zugestimmt werden. Die Lage der Zufahrt ist noch abzustimmen. Stellplätze sind anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei Einreichung eines Bauantrages nachzuweisen.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim stellt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB in Aussicht.

Im Zuge der Einreichung des Bauantrages sind die erforderlichen Stellplätze aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Ebenso ist die Zufahrt im Vorfeld eines Bauantrages mit den Straßenverkehrsbehörden und der Tiefbauabteilung des Landkreises Forchheim abzustimmen. Die im Übersichtsplan dargestellte Zufahrt über die Fl.Nr. 536/11, Gem. Bammersdorf (Verbindung von der Jägersburger Straße zur Schönbornstraße) ist aufgrund des Einfahrtswinkels zur Jägersburger Straße nicht möglich. Diese ist in Richtung Süden zu verlegen. Alternativ könnte die Zufahrt über die nordwestliche Seite bzw. über eine neue Zufahrt im Bereich der Grundstücksmitte erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich am angrenzenden Grundstück der gemeindliche Kindergarten befindet und mögliche Geräuscheinwirkungen hinzunehmen sind.

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

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4.9 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Gartenhauses; Bauort: Fl.Nr. 1104, Gemarkung Weigelshofen (Ahornweg 5)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt für die Errichtung eines Gartenhauses eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Lindenweg“.

Das geplante Gartenhaus ist grundsätzlich verfahrensfrei, da es weniger als 75 m³ Rauminhalt hat. Allerdings entspricht das Gartenhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Lindenweg“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze, der Gestaltung des Gartenhauses mit einem Flachdach aus Holz sowie der Eingrünung des Grundstückes beantragt. Der Bebauungsplan sieht für Haupt- und Nebengebäude als Dachform ein Satteldach mit einer Eindeckung mit Ziegeln oder Dachsteinen vor. Weiterhin ist entlang der Grundstücksgrenze eine 2- bzw. 3-reihige Hecke zur Ortseingrünung anzulegen. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

- Gartenhaus mit Flachdach: Ein Satteldach würde am Ortsrand deutlich auffälliger (höher) erscheinen. Die moderne Optik des Holz-Gartenhauses mit Flachdach passt sich nahtlos schön an die Umgebung an und fällt nach vollendeter Wuchshöhe der Bepflanzung nicht ins Gewicht. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass der angrenzende Acker, welcher höher als die Straße (Eggolsheim – Weigelshofen) liegt, das Sichtfeld auf das Gartenhaus über einen Großteil des Jahres komplett verdeckt, sobald Anbau vorliegt.
- Ziegel/Dachbegrünung sind aufgrund der Flachdach-/Holzbauweise weder aus statischen Gründen sinnvoll, noch besteht die erforderliche Neigung zum Abfluss des Wassers. Zudem würden wir das Gebäude gerne in Zukunft zur Erweiterung unserer bestehenden Photovoltaik-Anlage nehmen.
- Über den Bereich des Gartenhauses wäre die im Bebauungsplan vorgegebene 2-reihige Bepflanzung der Hecke nur 1-reihig möglich. Dies ermöglicht eine ordnungsgemäße Pflege der Bepflanzung und stellt eine einwandfreie Optik am Ortsrand sicher. Die Bepflanzung außerhalb des Gartenhaus-Bereiches ist davon nicht betroffen.
- Die Baugrenze des Gebäudes wird leicht überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden, sofern im Bereich des Gartenhauses zumindest eine einreihige Bepflanzung angelegt wird.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Lindenweg“ wird zugestimmt. Im Bereich des Gartenhauses muss zumindest eine einreihige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.10 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Bau einer Garage; Bauort: Fl.Nr. 4789/3, Gemarkung Eggolsheim (Schillerstraße 9a)

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 10.01.2023 beantragen die Bauherren die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Süd 2“ sowie von der Garagen- und Stellplatzsatzung für den Bau einer Garage mit begrüntem Flachdach.

Die geplante Garage ist grundsätzlich verfahrensfrei, da sie weniger als 50 m² Grundfläche hat. Allerdings befindet sich die Garage außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze. Da die Garage mit einem begrünten Flachdach geplant ist, ist eine weitere Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung erforderlich. Diese sieht als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 51° vor. Die Einfahrt in die Garage erfolgt seitlich, so dass kein Stauraum erforderlich ist.

Der direkt angrenzende Nachbar hat dem Vorhaben durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Eggolsheim, Süd 2“ und der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt, sofern die Einfahrt in die Garage seitlich erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Bgm. Christian Grieb war während der Abstimmung nicht anwesend

4.11 Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung: Errichtung einer Lagerhalle; Bauort: Fl.Nr. 570, Gemarkung Bammersdorf (Kirschäckerstraße)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.01.2023 beantragt der Antragsteller die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim für die Errichtung einer Lagerhalle mit den Außenmaßen 12 x 8 m. Das Gebäude befindet sich nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich und ist als landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 100 m² verfahrensfrei.

Das Gebäude ist mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 8° mit einer Blecheindeckung geplant. Die Gestaltungssatzung sieht eine Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen vor. Die bereits bestehenden Gebäude am Anwesen haben Dachneigungen zwischen 6 und 15° und sind ebenfalls mit Blech eingedeckt. Somit ergibt sich am Hof ein einheitliches Erscheinungsbild.

Aus Sicht der Verwaltung kann die erforderliche Befreiung für die Dacheindeckung befürwortet werden.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim hinsichtlich der Dacheindeckung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Bgm. Christian Grieb war während der Abstimmung nicht anwesend

4.12 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport; Bauort: Fl.Nrn. 228/3 und 229/5, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 8)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach, der Carport mit einem begrünten Flachdach geplant.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Eggolsheim, Schirnaidler Straße“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen von der Baulinie sowie für die Änderung der Firstrichtung erforderlich. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Das Wohnhaus muss aufgrund der vorhandenen großvolumigen Zisterne um 1,70 m in Richtung Garten verschoben werden. Gleichzeitig wird die Firstrichtung um 90° gedreht, da andernfalls die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht einzuhalten sind. Der B-Plan sah hier die Schaffung eines Doppelhauses vor, welches nun aber zugunsten von zwei Einzelhäusern entfallen ist. Andere Häuser in der Nähe wurden gleichartig errichtet. Das Gebäude mit Carport passt sich in seiner Gestaltung problemlos in die zeitgenössische Bebauung ein. Die Abweichungen vom B-Plan sind nicht gravierend und stören das Gesamtbild der Straßenfront nicht.“

Aufgrund der dargelegten Begründung können die Befreiungen aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Schirnaidler Straße“ hinsichtlich der Änderung der Firstrichtung und der Abweichung von der Baulinie 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).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Bauleitplanung

5.1 Nachbarbeteiligung an der Bauleitplanung der Gemeinde Weilersbach: Aufstellung des Bebauungsplans Forchheimer Straße

Sachverhalt:

Per E-Mail vom 21.12.2022 wird der Markt Eggolsheim an der Planung der Gemeinde Weilersbach für die Aufstellung des Bebauungsplans Forchheimer Straße beteiligt. Der Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Forchheimer Straße wurde vom Gemeinderat Weilersbach in der Sitzung vom 14.10.2022 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die vorliegende Planung basiert auf den aktuellen Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weilersbach. Ziel der Planung ist es, im Bereich der Forchheimer Straße zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung der Gemeinde Weilersbach.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Information über Bauanträge, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden (2. Halbjahr 2022)

Sachverhalt:

Bezeichnung des Bauvorhabens	Bauort
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und PV-Anlage	Mühlwiesenweg 48, Weigelshofen (Fl.Nr. 180/3, Gemarkung Weigelshofen)
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	Bergstraße 12, Kauernhofen (Fl.Nr. 1164/11, Gemarkung Kauernhofen)
Errichtung eines Bürogebäudes mit Halle und PKW-Stellplätzen	Bahnhofstraße 59, Eggolsheim (Fl.Nr. 1910/1, Gemarkung Eggolsheim)

7. Bekanntgabe von nichtöffentlichen Beschlüssen über Angelegenheiten, bei denen der Grund der Geheimhaltung entfallen ist

Sachverhalt:

Gemäß Art. 52 Abs. 3 Gemeindeordnung und § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung sind die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind. Diese sind im Einzelnen:

Aus der Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2022:

9.1 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Nachtrag 01 Elektro (PV-Anlage)

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Nachtrag 01 der Fa. MKE Elektrotechnik, Eggolsheim zu. Der Gesamtauftrag erhöht sich um 44.345,52 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.2 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Nachtrag 01 Zimmererarbeiten (zusätzliche Stahlkonstruktion aus statischen Gründen)

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Nachtrag 01 der Fa. Willert Holzbau, Adelsdorf zu. Der Gesamtauftrag erhöht sich um 3.086,56 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.3 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Nachtrag 01 Flachdacharbeiten (Wandanschlusskonstruktion)

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Nachtrag 01 der Fa. Amschler Flachdachbau, Bamberg zu. Der Gesamtauftrag erhöht sich um 7.271,23 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.4 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 12 - Fliesenarbeiten

Beschluss:

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Fliesenarbeiten gemäß Vergabevorschlag an die Firma Fliesen Bohn, Rothenberg zum geprüften Angebotspreis von 64.683,28 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.5 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 14 - Malerarbeiten

Beschluss:

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Malerarbeiten gemäß Vergabevorschlag an die Firma Sebastian Weber, Ebermannstadt zum geprüften Angebotspreis von 29.608,63 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.6 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 15 Bodenbelagsarbeiten

Beschluss:

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten gemäß Vergabevorschlag an die Firma Fußböden Fleischmann, Strullendorf zum geprüften Angebotspreis von 66.431,86 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.7 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 16 - Sanitärtrennwände**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Sanitärtrennwände gemäß Vergabevorschlag an die Firma Sana Trennwandbau, Luhe-Wildenau zum geprüften Angebotspreis von 5.848,85 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.8 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 19 - Schreinerarbeiten LOSE 1 bis 4**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat vergibt die Aufträge für die Schreinerarbeiten gemäß Vergabevorschlag an folgende Firmen:

Los 1, Los 2 und Los 4 an die Firma Wichert GmbH, Hirschaid zur geprüften Gesamtsumme von 89.673,64 € brutto.

Los 3 an die Firma Schreinerei Hümmer, Eggolsheim zur geprüften Angebotssumme von 70.977,55 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.9 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 20 - Baufereinreinigung**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Gebäudereinigung gemäß Vergabevorschlag an die Firma Gebäudereinigung Eckert, Ebermannstadt zum geprüften Angebotspreis von 9.398,62 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9.10 Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung in Eggolsheim - Gewerk 21 - Küchenmöblierung**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat vergibt den Auftrag für die Küchenmöblierung gemäß Vergabevorschlag an die Firma Wichert, Hirschaid zum geprüften Angebotspreis von 58.210,28 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

8. Wünsche und Anfragen

keine

Um 18:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Andrea Batz