



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

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

**vom 20. Juni 2023 (17:00 - 17:40 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses**

Vorsitz:

3. Bürgermeister Christian Grieb

Gremiumsmitglieder:

Martin Albert

Josef Arneth

Dr. Hans-Jürgen Dittmann

Monika Dittmann

Rudolf Fischer

Agnes Fronhöfer

Arnulf Koy

Ulrike Nistelweck

Georg Peßler

Bemerkung:

Vertreter für 2. Bgm. Georg Eismann, ab TOP 3

Vertreterin für MGR Frederik Jung

ab TOP 3.3

Entschuldigt sind

Claus Schwarzmann

Georg Eismann

Frederik Jung

Entschuldigt am 13.06.2023

Entschuldigt am 05.06.2023

Entschuldigt am 13.06.2023

Unentschuldigt sind

Verwaltung

Robert Huber

Schriftführer

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1. Eröffnung der Sitzung**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.05.2023 (ö.T.)**
- 3. Bauanträge, Bauvoranfragen**
 - 3.1 Bauantrag: Anbau einer bestehenden Werkstatt;
Bauort: Fl.Nr. 41/1, Gemarkung Unterstürmig (Ziegeleistraße 30)**
 - 3.2 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses;
Bauort: Fl.Nr. 228/2, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 8a)**
 - 3.3 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Stellplätzen (Tektur zur Höhen- und Hauslage);
Bauort: Fl.Nr. 894/2, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 48b)**
 - 3.4 Bauvoranfrage: Neubau einer Garage;
Bauort: Fl.Nr. 500/1, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel 24)**
 - 3.5 Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports;
Bauort: Fl.Nr. 44, Gemarkung Götzendorf (Götzendorf 19)**
 - 3.6 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan und von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports;
Bauort: Fl.Nr. 297/3, Gemarkung Eggolsheim (Josef-Kolb-Straße 11)**
 - 3.7 Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung: Errichtung einer Einfriedung;
Bauort: Fl.Nr. 349/2, Gemarkung Eggolsheim (Tulpenweg 2)**
- 4. Wünsche und Anfragen**

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Dritter Bürgermeister Christian Grieb 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.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.05.2023 (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: 8 : 0

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag: Anbau einer bestehenden Werkstatt; Bauort: Fl.Nr. 41/1, Gemarkung Unterstürmig (Ziegeleistraße 30)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt, die bestehende Montagehalle auf dem Betriebsgelände zu erweitern. Die bestehende eingeschossige Montagehalle erstreckt sich auf einer Fläche von 12 x 25 m. Der geplante Anbau hat eine Größe von 5,25 x 9,915 m und ist mit einem Pultdach mit einer Neigung von 15° geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Gestaltungssatzung sind für die Dachneigung und die Dacheindeckung erforderlich. Der Anbau ist mit einem Pultdach mit einer Neigung von 15° und einer Trapezblecheindeckung vorgesehen. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner Dachneigung und der gewählten Dacheindeckung in die unmittelbare Umgebung ein. Die benötigten Abstände und Abstandsflächen werden eingehalten bzw. durch den Nachbarn übernommen. Der geplante Anbau ist untergeordnet und von der Straße nur teilweise sichtbar. Der Anbau ist der Nutzung angepasst. Größere Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude sollen vermieden werden. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.“

Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung ist beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

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

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung aller erforderlichen Befreiungen 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: 9 : 0

3.2 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses; Bauort: Fl.Nr. 228/2, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 8a)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin reicht für den Neubau eines Wohnhauses in Holz-Modulbauweise einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach, der Carport mit einem Flachdach geplant.

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

„Abweichend von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Bau einer Doppelhaushälfte soll das Grundstück mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut werden. Zur Wahrung der Abstandsflächen ist es erforderlich, die Ausrichtung des Baukörpers und damit die Firstrichtung um 90 Grad zu drehen. Aus nutzungs- und gestalterischen Gründen soll ein Gartenhaus / Geräteschuppen am südlichen Grundstücksrand außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze errichtet werden.“

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

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben 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 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Schirnaidler Straße“ hinsichtlich der Änderung der Firstrichtung sowie der Überschreitung der Baugrenze 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: 9 : 0

3.3 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Stellplätzen (Tektur zur Höhen- und Hauslage); Bauort: Fl.Nr. 894/2, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 48b)

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben bereits im September 2022 einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim vom 29.11.2022 genehmigt.

Nun reichen die Antragsteller einen geänderten Antrag ein. Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde das Wohnhaus gedreht, so dass dieses nun parallel zur östlichen Grundstücksgrenze steht. Weiterhin wird die Höhenlage des Hauses geändert, so dass der Hang zur östlichen Grundstücksgrenze geringer wird. Im Gegenzug wird zum westlich angrenzenden Grundstück eine Stützmauer errichtet.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Höhe des Kniestockes erforderlich. Dieser ist mit einer Höhe von 2,10 statt 0,90 m geplant.

Die geplante Stützwand hat eine Höhe von 2,40 m. Hierfür wird eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt. Diese wird wie folgt begründet:

„Aufgrund der nötigen Tekturplanung zur Verhinderung des Abrutschens der östlichen Straße ist hier eine Stützwandanlage zum westlichen Nachbarn nötig. Diese überschreitet die zulässige Höhe. Außerdem kommt die Böschung unterhalb der Stützwand auf dem Nachbargrundstück zum Liegen.“

Diese Ausführung ist mit dem Nachbarn bereits abgestimmt und eine Abstandsflächenübernahme liegt der Tektur bei.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geänderten Antrag zugestimmt werden. Die Gestaltung des Wohnhauses ist unverändert (Befreiung für Kniestock wurde bereits erteilt). Die Änderungen zur Höhen- und Hauslage sind mit den betroffenen Nachbarn abgestimmt.

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 gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen 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 : 0

3.4 Bauvoranfrage: Neubau einer Garage; Bauort: Fl.Nr. 500/1, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel 24)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für den Neubau einer Garage eine Bauvoranfrage ein. Aufgrund der geplanten Größe der Garage ist diese genehmigungspflichtig. Die Garage ist im nördlichen Bereich mit einem Flachdach mit einer Trapezeindeckung geplant. Auf dem Garagendach soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. An der Garage wird ein elektrisch öffnendes Tor eingebaut.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Schirnaidel, West“. Weiterhin gelten die Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Befreiungen sind erforderlich für das Überschreiten der Grundflächenzahl, der Dachneigung sowie der Dacheindeckung. Da das Haus nicht unterkellert ist, ist eine größere Garage erforderlich. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 wird daher überschritten. Die Garage ist anstatt eines Satteldaches mit einem Flachdach mit einer Neigung von 5° geplant. Da am Dach eine Photovoltaikanlage installiert werden soll, ist eine Trapezblecheindeckung vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und der Erteilung der beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Da die Garage über einen Privatweg angefahren wird, kann der Stauraum von 5 m nicht gefordert werden. Da der Abstand zwischen dem Privatweg und der Garage nur 3 m beträgt, planen die Antragsteller aber ein elektrisches Garagentor einzubauen. Die Außenwandverkleidung der Garage ist mit Blech vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen wird eine Verkleidung mit Holz empfohlen.

Für die Garage liegen die Abstandsflächen teilweise auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 500/7, Gemarkung Eggolsheim. Dieses befindet sich im Eigentum der Antragstellerin. Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Die in der Ortsabrundungssatzung festgelegte Ortsrandeingrünung im nördlichen Grundstücksbereich (4 m Streifen) sowie am westlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 500/7) ist durch die Antragsteller noch dauerhaft herzustellen.

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 gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Schirnaidel, West“ sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Am Garagentor ist ein elektrisch öffnendes Tor einzubauen. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, die Außenwandverkleidung anstatt mit Blech in Holz auszuführen.
3. Die in der Ortsabrundungssatzung festgelegte Ortsrandeingrünung im Norden und Westen des Baugrundstückes ist durch die Antragsteller spätestens bis Ende 2023 herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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 : 0

3.5 Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports; Bauort: Fl.Nr. 44, Gemarkung Götzendorf (Götzendorf 19)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen für die Errichtung eines Carports eine Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Dachform.

Das geplante Carport ist grundsätzlich verkehrsfrei, da es weniger als 50 m² Grundfläche hat. Allerdings entspricht das Carport hinsichtlich der Dachform nicht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung. Das Carport ist anstatt eines Satteldaches mit einem flachgeneigten Pultdach geplant.

Zwischen dem geplanten Carport und der Kreisstraße befindet sich eine Hecke. Diese soll weiterhin bestehen bleiben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Der angrenzende Nachbar hat dem Antrag durch seine 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 Befreiungen von der Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.6 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan und von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports; Bauort: Fl.Nr. 297/3, Gemarkung Eggolsheim (Josef-Kolb-Straße 11)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen für die Errichtung eines Carports Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Nord“ sowie von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim. Die bisherigen zwei gepflasterten Stellplätze sollen mit einem Carport überdacht werden.

Das geplante Carport ist grundsätzlich verkehrsfrei, da es weniger als 50 m² Grundfläche hat. Allerdings ist es außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze geplant. Weiterhin ist eine Verkürzung des Stauraumes beantragt. Anstatt der erforderlichen 3,00 m soll der Stauraum auf 1,5 m verkürzt werden. Begründet wird dies wie folgt:

„Der bereits bestehende Doppelstellplatz mit einer Breite von 6 Meter und einer Tiefe von 5,4 Meter (~33 m² gepflastert) soll mit einem Carport überdacht werden. Um die Stauraumvorgabe von 3 Metern einzuhalten, müsste die gepflasterte Fläche um 20 m² auf insgesamt 54 m² erweitert werden. Die Erweiterung des Pflasters würde es erforderlich machen, diverse Büsche, Sträucher und kleinere Bäume entfernen zu müssen. Um ein seitliches Einfahren auf die Stellplätze zu ermöglichen, müssten die Stellplätze nach rechts um etwa 25 m² erweitert werden. Hierzu müsste eine 4,5 Meter lange und etwa 1,60 Meter hohe Hecke entfernt werden. Wenn irgendwie möglich soll vermieden werden, dass für die Überdachung der bereits vorhandenen Stellplätze mit einem Carport, vorhandene Grünflächen, Hecken, Bäume und Sträucher zerstört und weitere Bodenflächen versiegelt werden müssen.“

Da am Grundstück die zulässige Grenzbebauung von 15 m überschritten ist, haben die angrenzenden Nachbarn die Abstandsflächen für das Carport übernommen. Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Aufgrund der aufgeführten Begründung kann dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Der Verkürzung des Stauraums auf 1,50 m kann ausnahmsweise zugestimmt werden, da hierdurch eine weitere Versiegelung vermieden wird und keine Hauptverkehrsstraße betroffen ist.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Antrag 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 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim wird aufgrund der angeführten Begründungen ausnahmsweise zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 1 : 9

3.7 Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung: Errichtung einer Einfriedung; Bauort: Fl.Nr. 349/2, Gemarkung Eggolsheim (Tulpenweg 2)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen für die Errichtung eines Zaunes an der östlichen Grundstücksgrenze zur St.-Martin-Straße eine Befreiung von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Die in diesem Bereich bestehende Einfriedung musste im Rahmen der öffentlichen Baumaßnahme zur Fahrbahnerneuerung und Errichtung einer Querungshilfe entfernt werden. Der von der Gemeinde neu zu errichtende Zaun ist mit einer Höhe von 1,0 m und waagerechten Lärchenbrettern mit je 15 cm Breite und jeweils 10 cm Zwischenraum geplant.

Aufgrund der geplanten Höhe von 1,0 m ist der Zaun grundsätzlich verfahrensfrei. Die Gestaltungssatzung sieht Einfriedungen mit senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben vor. Die Antragsteller beabsichtigen jedoch waagerechte Lärchenbretter zu verwenden, da die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Zäune bereits in ähnlicher Weise errichtet wurden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem beantragten Vorhaben zugestimmt werden, da am Grundstück bereits Zäune in ähnlicher Weise vorhanden sind.

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 zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4. Wünsche und Anfragen

-keine-

Um 17:40 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Christian Grieb
3. Bürgermeister

Robert Huber