

Beginn: **16:00 Uhr**  
Ende: **19:05 Uhr**

## **Niederschrift**

### **über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 22.01.2013 im Sitzungssaal des Rathauses in Eggolsheim**

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass die Mitglieder des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses ordnungsgemäß geladen wurden und die Mehrzahl anwesend und stimmberechtigt war. Der Marktgemeinderat war somit beschlussfähig. Gegen die vorgesehene Tagesordnung und die Art der Ladung wurden keine Bedenken erhoben.

Die Tagesordnung sah folgende Punkte vor:

#### **Öffentlicher Teil**

1. Ortsbesichtigungen
- 1.1 Bauvoranfrage Dr. Schork Rainer, Bammersdorf  
Bauvorhaben: Errichtung eines Kellerraumes  
Bauort: Fl.Nr. 602/3, Gemarkung Bammersdorf (Birkenweg 12)
- 1.2 Bauvoranfrage Hubert Martin, Rettern  
Bauvorhaben: Errichtung eines barrierefreien Wohnhauses  
Bauort: Fl.Nrn. 92 u. 95 (Teilflächen), Gemarkung Rettern  
(Hinterliegerbereich des Anwesens Kanzelstraße 16)
- 1.3 Bauvoranfrage Eberlein Tanja und Thomas, Unterstürmig  
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
Bauort: Fl.Nrn. 274/1 u. 274/2, Gemarkung Unterstürmig (Weiherstraße)
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 27.11.2012 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
- 3.1 Bauantrag Körner Ralf, Unterstürmig  
Bauvorhaben: Neubau eines Nebengebäudes für Gartengeräte  
Bauort: Fl.Nr. 277, Gemarkung Unterstürmig (Weingarten 4)
- 3.2 Bauantrag Schwarzmann Georg, Weigelshofen  
Bauvorhaben: Neubau einer Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 139, Gemarkung Weigelshofen (Schindelgasse 15)
- 3.3 Bauantrag Dörfler Florian, Bammersdorf  
Bauvorhaben: Anbau eines Nebengebäudes mit Carport und Loggia  
Bauort: Fl.Nr. 57, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Str. 15)
- 3.4 Mitteilung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben
4. Erstellung eines Energienutzungsplanes für den Markt Eggolsheim, Auftragsvergabe
5. Wünsche und Anfragen

Zusätzlich in die Tagesordnung aufgenommen wurden unter Zustimmung aller Beratungsberechtigten folgende Punkte:

- 3.5 Tektur zum Bauantrag Pfeufer Christina u. Welsch Johannes, Bammersdorf  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 693/2, Gemarkung Rettern (Am Sand 7)
- 3.6 Bauantrag Kauer Yvonne und Michael, Weigelshofen  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit überdachter Terrasse und Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 510/3, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 17)
- 3.7 Bauantrag Markt Eggolsheim, Eggolsheim  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung: Umbau eines Fabrikgebäudes zur temporären Schulnutzung  
Bauort: Fl.Nrn. 82, 83, 83/1, Gemarkung Neuses an der Regnitz

## **Anwesende Beratungsberechtigte:**

**Gesetzliche Mitgliederzahl: 11, davon anwesend 11**

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

### Marktgemeinderäte:

Dorothea Göller

2. Bürgermeister Georg Eismann

Christian Peter Kopanske

Josef Arneth

Monika Dittmann

Helmut Amon

Stephan Amon

Matthias Meurers (ab 17.00 Uhr)

Wolfgang Tuffner (ab 16.40 Uhr)

Stefan Rickert

### Ortssprecher:

## **Abwesende Beratungsberechtigte:**

### Entschuldigt:

Arnulf Koy

Uwe Rziha

### Nicht entschuldigt:

## **Schriftführer:**

Thomas Hüppe

## **Weitere Anwesende:**

3. Bürgermeister Günter Honeck (zu den Ortsbesichtigungen)

Stefan Pfister (ab 18.10 Uhr)

### Presse:

Herr Och NN, Herr Wildt FT

### Zuhörer:

4

## Öffentlicher Teil

### Beschluss:

Zusätzlich in die Tagesordnung aufgenommen werden folgende Tagesordnungspunkte:

- 3.5 Tektur zum Bauantrag Pfeufer Christina u. Welsch Johannes, Bammersdorf  
Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung  
und Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 693/2, Gemarkung Rettern (Am Sand 7)
- 3.6 Bauantrag Kauer Yvonne und Michael, Weigelshofen  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit überdachter Terrasse und  
Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 510/3, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 17)
- 3.7 Bauantrag Markt Eggolsheim, Eggolsheim  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung: Umbau eines Fabrikgebäudes  
zur temporären Schulnutzung  
Bauort: Fl.Nrn. 82, 83, 83/1, Gemarkung Neuses an der Regnitz

**Abstimmung: 11:0**

### 1. Ortsbesichtigungen

#### 1.1 Bauvoranfrage Dr. Schork Rainer, Bammersdorf Bauvorhaben: Errichtung eines Kellerraumes Bauort: Fl.Nr. 602/3, Gemarkung Bammersdorf (Birkenweg 12)

Am 07.01.2013 hat Herr Dr. Rainer Schork Planskizzen zur Errichtung eines Kellerraumes vorgelegt und um die Genehmigung der Gemeinde gebeten.

Das Gebäude soll ungefähr auf dem derzeit bestehenden Niveau der Oertelbergstraße errichtet werden und hat die Außenmaße von ca. 9,50 x 5,50 m. Daher kann eigentlich nicht von einem „Keller“ gesprochen werden. Die Höhe ist nicht angegeben. Da die Planskizzen nicht maßstäblich sind, kann die Höhe auch nicht aus dem Plan herausgemessen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Gesamthöhe von ca. 2,50 m bis 3,00 m erreicht wird. Zum Gehweg hin soll eine Art Natursteinmauer angelegt werden.

Nach Mitteilung des Landratsamtes Forchheim ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig, da der umbaute Raum größer ist als 75 cbm. Außerdem widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bammersdorf, Im Ghaag“, da es sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet.

Ein ähnliches, bisher nicht ausgeführtes Vorhaben mit geringeren Abmessungen wurde bereits 1997 vorgelegt und im Rahmen einer Ortsbesichtigung vom Bauausschuss behandelt. Damals hat der Bauausschuss dem Bauvorhaben in der geplanten Form nicht zugestimmt. Der Antragsteller wurde aufgefordert, das natürliche Gelände zu belassen und die Böschung naturgemäß wie z. B. beim gegenüberliegenden Grundstück anzulegen.

### Beschluss:

Das Bauvorhaben ist baugenehmigungspflichtig. Der Bauherr wird daher aufgefordert, einen entsprechenden Bauantrag über den Markt Eggolsheim beim Landratsamt Forchheim einzureichen. Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass das Gebäude min. 1 m von der Gehweggrenze entfernt errichtet wird. Weiterhin ist die Böschung abgetrept anzulegen. Der letzte Böschungstein muss min. einen halben Meter vom Gehweg entfernt sitzen. Weiterhin hat der Antragsteller sicherzustellen, dass die angedeutete Natursteinböschungsmauer so errichtet wird, dass ein Abbröckeln ausgeschlossen ist. Eine Gefährdung der Fußgänger auf dem Gehweg ist jederzeit sicher auszuschließen. Die Haftung dafür ist vom Bauherrn zu übernehmen.

**Abstimmung: 9:0**

**1.2 Bauvoranfrage Hubert Martin, Rettern**  
**Bauvorhaben: Errichtung eines barrierefreien Wohnhauses**  
**Bauort: Fl.Nrn. 92 u. 95 (Teilflächen), Gemarkung Rettern**  
**(Hinterliegerbereich des Anwesens Kanzelstraße 16)**

Mit Schreiben vom 27.11.2012 beantragt Herr Hubert die Errichtung eines Wohnhauses südlich des Parkplatzes für das gegenüberliegende Gasthaus in Rettern.

**„Bauvoranfrage: „barrierefreies Wohnhaus“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schwarzmann,  
sehr geehrte Damen und Herren Marktgemeinderäte,

seit 102 Jahren gibt es unser Gasthaus in Rettern.

Wir bewirten in fünfter Generation Gäste mit fränkischer Gastlichkeit und repräsentieren damit auch unsere Marktgemeinde Eggolsheim in ganz Franken.

Aufgrund der seit Jahren stark gestiegenen Energie- und Personalkosten müssen wir uns (auch aufgrund behördlicher Anforderungen) zukunftsfähig aufstellen und müssen deshalb in ein besseres Raumkonzept mit Um- und Erweiterungsbau der Küchen- und Arbeitsflächen (inkl. Fischküche) sowie einhergehender energetischer Sanierung unseres alten Gasthausgebäudes investieren.

Wir stehen hier vor sechsstelligen zusätzlichen Investitionssummen, welche nur bewältigbar sind, solange geringe Personalkosten aufgrund „eigener Mitarbeiter“ der Familie sichergestellt werden.

Als Metzgermeister verantworte ich – seit den beiden Schlaganfällen meiner Frau Barbara im April 2012 – die gesamte Herstellung aller Gerichte. Meine Tochter Martina verantwortet den Gastwirtschaftsbetrieb.

Wir wollen und können nur im familiären Team die Zukunft unseres Landgasthofes für uns und die Region sichern.

Deshalb planen wir an der Betriebsstätte ein barrierefreies und behindertengerechtes Wohnhaus zu errichten, das es mit ermöglicht, mit meiner erkrankten Frau Barbara in direkter Nähe zu leben und zugleich eine permanente Unterstützung meiner Tochter durch meine Arbeitskraft sicher zu stellen.

Wir bitten Sie, unsere Bauvoranfrage im Garten unseres Anwesens positiv zu bescheiden und verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die jüngst erfolgte Genehmigung in der Kanzelstraße bei der Familie Andreas Heckmann.

Ihr

Martin Hubert“

Das Bauvorhaben befindet sich laut Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim im Außenbereich, am Rand der Mischgebietsfläche. Die Erschließung des Vorhabens könnte über den derzeitigen Parkplatz, der früher mit einem Wohngebäude bebaut war, zur Kanzelstraße hin sichergestellt werden. Die Vorgaben des Baulandmodells des Marktes Eggolsheim müssen allerdings berücksichtigt werden. Eine entsprechende Vereinbarung müsste vom Antragsteller unterzeichnet werden.

**Beschlussvorschlag:**

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

2. Die entsprechende Vereinbarung zur Durchführung des Baulandmodells ist von Herrn Hubert zu unterzeichnen. Die Erschließung hat über das Anwesen Fl.Nr. 92 (derzeit Parkplatz) zur Kanzelstraße zu erfolgen. Die erforderlichen Anschlussverlängerungen sind auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Eine evtl. erforderliche Hebeanlage ist vom Antragsteller auf eigene Kosten zu errichten.

**Abstimmung: 9:0**

**1.3 Bauvoranfrage Eberlein Tanja und Thomas, Unterstürmig**  
**Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**  
**Bauort: Fl.Nrn. 274/1 u. 274/2, Gemarkung Unterstürmig (Weiherstraße)**

Mit Schreiben vom 10.12.2012 stellen die Eheleute Eberlein eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf den o. g. Grundstücken. Das Gebäude ist mit den Außenabmessungen von 15 m x 13 m in der Lageplanskizze eingetragen. Ansichten und Schnitte wurden nicht beigefügt. Im Lageplan ist dargestellt, dass ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss geplant sind. Der Kniestock soll 50 cm und die Dachneigung 45° betragen. Weiterhin ist eine Doppelgarage mit 9 m x 8 m eingezeichnet.

Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim vom Juli 2001 nicht als Wohnbaufläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Eggolsheim wurde dieser Bereich ausführlich diskutiert. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 05.07.1996 hat der Marktgemeinderat einstimmig beschlossen, dass die weitere Bebauung des nördlichen Hangbereiches abgelehnt wird. „Die oberen beiden Häuserzeilen mit vier bzw. drei Wohngebäuden werden nicht in den Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen mit aufgenommen.“

Aufgrund einer Einwendung von Herrn Pankraz Eberlein sowie Tanja und Thomas Eberlein vom 21.06.1998, in der beantragt wird, das Grundstück Fl.Nr. 274 in den Flächennutzungsplan als Baugrund aufzunehmen, hat sich der Marktgemeinderat am 15.09.1998 sowie am 29.09.1998 erneut mit der Angelegenheit befasst. Dabei wurde jedoch wieder einstimmig beschlossen, dass dem Antrag der Familie Eberlein zur Aufnahme des Grundstückes 274 als Wohnbaufläche nicht zugestimmt werden kann. Dieses Ergebnis wurde mit Schreiben vom 17.02.1999 mitgeteilt.

Eine weitere Anfrage erfolgte durch einen Antrag auf Vorbescheid über das Landratsamt Forchheim 2004. Am 15.06.2004 und 27.07.2004 wurde das Vorhaben vom Bauausschuss und auch vom Marktgemeinderat abgelehnt. Das Landratsamt Forchheim hat den Antragstellern damals ausführlich mitgeteilt, dass ihr Vorhaben nicht zulässig ist. Daraufhin haben die Antragsteller die Bauvoranfrage zurückgenommen.

Die Situation stellt sich heute nicht anders dar. Das Vorhaben liegt weiterhin im Außenbereich und es bestehen in dem betreffenden Bereich keinerlei Erschließungsanlagen. Die Ver- und Entsorgungs-Leitungen enden im vorderen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 274 bei der gegenüberliegenden Bebauung. Die Straße wurde im Einvernehmen mit Herrn Thomas Eberlein vor einigen Jahren bis ans Ende des bebauten Grundstückes Weiherstraße 15 gebaut, da die Zufahrt dort angelegt ist. Eine einseitige Weiterführung der Erschließungsanlagen für ein weiteres Wohngebäude ist keinesfalls sinnvoll und kann nicht vorgesehen werden. Die weitere Überbauung der Hangkante muss unterbleiben.

**Beschlussvorschlag 1:**

Der Markt Eggolsheim kann das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Vorhaben gemäß § 36 BauGB leider weiterhin nicht erteilen. Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine weitere Bebauung in diesem Hangbereich ist nicht sinnvoll und auch nicht vorgesehen. Die zum Teil bereits vorhandene Überbauung der Hangkante stellt bereits jetzt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar und darf nicht weiter verschärft werden.

**Abstimmung: 3:8**

### **Beschlussvorschlag 2:**

Um die Möglichkeit der Realisierung des Vorhabens konkret beurteilen zu können, wäre ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die überplanten beiden Grundstücke erforderlich. Evtl. könnte eine vorgezogene Beteiligung der Behörden durchgeführt werden. Diese Möglichkeit ist mit dem Landratsamt Forchheim abzustimmen. Grundvoraussetzung dafür ist aber die Bereitschaft der Bauherren, das Baulandmodell des Marktes Eggolsheim zu akzeptieren und die Erschließung auf eigene Kosten, erforderlichenfalls über das bebaute Grundstück Fl.Nr. 274 herzustellen. Mit den anderen Grundstückseigentümern in diesem Bereich soll Kontakt aufgenommen werden, ob Interesse an einer gesamten Erschließung des Hangbereiches entsprechend einer früheren Aufplanung besteht.

**Abstimmung: 8:3**

## **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 27.11.2012 (ö.T.)**

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses wurde allen Mitgliedern des Bauausschusses zugesandt. Bedenken gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

**Abstimmung: 11:0**

## **3. Bauanträge, Bauvoranfragen**

### **3.1 Bauantrag Körner Ralf, Unterstürmig** **Bauvorhaben: Neubau eines Nebengebäudes für Gartengeräte** **Bauort: Fl.Nr. 277, Gemarkung Unterstürmig (Weingarten 4)**

Herr Körner beabsichtigt die Errichtung eines Nebengebäudes im rückwärtigen Bereich des Anwesens Weingarten 4 in Unterstürmig. Das Gebäude steht westlich der bereits best. Garage und ist somit von der Straße aus nicht einsehbar. Da sich das Vorhaben an den vorhandenen Baubestand anpassen soll, sind einige Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich. Diese werden wie folgt begründet:

- „ a) (1) Die Dachneigung und Dachform wurde so gewählt, um übermäßigen Schattenwurf im Garten zu vermeiden. Es ist gewünscht das Gebäude mit seiner untergeordneten Nutzung möglichst niedrig zu halten. Die Neigung soll nach Süden verlaufen um die Dachfläche für Photovoltaik verwenden zu können.  
(2) Dachfarbe ist dunkel (Anthrazit) gewählt und wurde an die unmittelbare Umgebung (Nachbarhäuser) angepasst. Durch die Photovoltaikanlage ist von der Dachfläche im fertigen Bauzustand wenig zu sehen.
- b) Grundsätzlich sind die Fenster ortsüblich im stehenden Format, nicht stehendes Format ist lediglich an der Westseite. Dies ist bedingt durch die niedrige Bauform und die Einbindung in den Hang.“

### **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 den Festsetzungen 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).

**Abstimmung: 11:0**

### **3.2 Bauantrag Schwarzmann Georg, Weigelshofen**

**Bauvorhaben: Neubau einer Doppelgarage**

**Bauort: Fl.Nr. 139, Gemarkung Weigelshofen (Schindelgasse 15)**

Das Bauvorhaben wird unmittelbar an das best. Wohngebäude angebaut. Dachform und Dachfarbe passen sich an das best. Gebäude an. Die Dachneigung beträgt daher 30° und die Ziegel haben braune Farbe. Dafür sind entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich.

**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 den Festsetzungen 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).

**Abstimmung: 11:0**

### **3.3 Bauantrag Dörfler Florian, Bammersdorf**

**Bauvorhaben: Anbau eines Nebengebäudes mit Carport und Loggia**

**Bauort: Fl.Nr. 57, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Str. 15)**

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Carport und eine Loggia an das bestehende Wohngebäude in Bammersdorf anzubauen. Das Gebäude wird derzeit saniert. In diesem Zusammenhang wird der bestehende Vorbau abgebrochen. Das geplante Dach wird abgeschleppt und in das bestehende Dach eingefügt. Hinsichtlich der Art des Daches und der Dachneigung sind somit Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich.

**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 den Festsetzungen 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).

**Abstimmung: 11:0**

### **3.4 Mitteilung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**

Folgende Bauanträge wurden bis 31. Dezember 2012 im Genehmigungsverfahren behandelt:

<b>Name des Bauherrn Anschrift</b>	<b>Bezeichnung des Bauvorhabens</b>	<b>Bauort</b>
Schauer Tanja u. Matthias, Hutstraße 11 91056 Erlangen	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	Fl.Nr. 5572/31 und 5572/35, Gemarkung Eggolsheim, Am Mühlwehr 3
Seuberth Lisbeth und Dieter, Seltsamplatz 39, 91301 Forchheim	Neubau eines Einfamilienwohnhauses	Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Neuses, Schottwiesen 7
Weber Norbert Am Köppel 12 91359 Leutenbach	Neubau eines Einfamilienhauses	Fl.Nr. 74/10, Gemarkung Neuses, Schottwiesen 18
Safra Yilmaz u. Zehra, Zweibrückenstraße 32 91301 Forchheim	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung u. einer Doppelgarage	Fl.Nrn. 70/17, 70/18, 74/21 Gemarkung Neuses, Schottwiesen 22
Zimmermann Michael, Neuses Eberhardstraße 20, 91330 Eggolsheim	Dachgeschossausbau eines Nebengebäudes	Fl.Nr. 1204, Gemarkung Neuses, Eberhardstraße 20
Mandel Jürgen und Adriana, Birkenfelder Straße 1 91301 Forchheim	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage	Fl.Nr. 74/13, Gemarkung Neuses, Schottwiesen 15

### **3.5 Tektur zum Bauantrag Pfeufer Christina u. Welsch Johannes, Bammersdorf Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bauort: Fl.Nr. 693/2, Gemarkung Rettern (Am Sand 7)**

Das Bauvorhaben wurde bereits im Juni 2012 vom Landratsamt Forchheim genehmigt. Die Planung wurde auf der Grundlage des vorgelegten Tekturplanes geändert. Dazu werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettern, Im Anger“ aufgeführt:

”

- für die Errichtung eines Flachdaches auf der Gaube und der Garage (begrünt), anstelle von einem Satteldach,
- Eine Dacheindeckung mit Dachsteinen der Farbe anthrazit, anstelle von naturrot: in diesem Baugebiet sowie der direkten Nachbarschaft ist dies bereits erteilt worden,
- Errichtung eines Kniestocks mit 75 cm anstelle von 50 cm: hierfür wurde bereits in der Baugenehmigung vom 26.06.2012 eine Befreiung erteilt,
- Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Dachgaubengröße um 50 cm.

Wir erbitten die Freigabe der o.g. Punkte und hoffen auf einen positiven Bescheid.“

#### **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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettern, Im Anger“ 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).

**Abstimmung: 11:0**

**3.6 Bauantrag Kauer Yvonne und Michael, Weigelshofen**  
**Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit überdachter Terrasse und Doppelgarage**  
**Bauort: Fl.Nr. 510/3, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 17)**

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Weigelshofen, Im Gwend, Erweiterung Ost“. Es fügt sich grundsätzlich in die vorhandene Bebauung ein. Lt. Antragsunterlagen sind aber verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die wie folgt aufgeführt und begründet werden:

„1) Aufgrund der Gebäudeanordnung ergibt sich die notwendige Drehung der Garagenfirststrichtung. Es sind jedoch bereits –Garagen in dem Baugebiet vorhanden, deren First ebenfalls um 90 Grad gedreht wurde. Eine optische Beeinträchtigung des Gesamtgebietes erfolgt also nicht.

2) Nach aktueller BayBO Art. 6 Absatz 9 Satz 1 sind zwischenzeitlich Grenzgaragen mit einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Die Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Länge von 8 m ergibt sich aus dem Anbau des Gartengeräteraumes. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Grenzlänge um 1 m sind jedoch die nachbarschaftlichen Belange der direkt angrenzenden Fl.Nr. 510/2 nicht beeinträchtigt, zumal auch keine nachbarliche Bebauung direkt auf der betroffenen Grenze sitzt.

3) Betrachtet man rein die massive Ausführung der Außenwände des Zwerggiebels, so liegt diese mit 3,74 m im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund der notwendigen Dämmung der Wangen ergibt sich jedoch eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Breite um 10 cm.

Wir bitten um wohlwollende Bearbeitung der Anträge auf Abweichung.“

**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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Im Gwend, Erweiterung Ost“ 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).

**Abstimmung: 11:0**

**3.7 Bauantrag Markt Eggolsheim, Eggolsheim**  
**Bauvorhaben: Nutzungsänderung: Umbau eines Fabrikgebäudes zur temporären Schulnutzung**  
**Bauort: Fl.Nrn. 82, 83, 83/1, Gemarkung Neuses an der Regnitz**

Für die vom Marktgemeinderat beschlossenen Umbauarbeiten zur Unterbringung der Realschule Forchheim im südlichen Teilbereich des „Lindnergebäudes“ ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Die entsprechende Planung wurde vom Ingenieurbüro Sauer und Harrer gefertigt und zwischenzeitlich vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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 den Festsetzungen 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).

**Abstimmung: 11:0**

**4. Erstellung eines Energienutzungsplanes für den Markt Eggolsheim, Auftragsvergabe**

Wegen der immer größer werdenden Bedeutung der alternativen und dezentralen Energieerzeugungsanlagen ist es sehr sinnvoll einen Energienutzungsplan für das Gemeindegebiet aufzustellen. Aus dem vorgelegten Angebot der Energieagentur Nordbayern ist folgendes zu entnehmen:

„Mit dem **Energienutzungsplan** erhält der Markt Eggolsheim ein Planungsinstrument, das als elementare Grundlage für zukünftige energiepolitische Entscheidungen der Marktgemeinde dient. Der Energienutzungsplan enthält neben einer detaillierten **Bestandsanalyse** der örtlichen Struktur der Energieversorgung und des Energieverbrauchs **Potenzialanalysen** zur Steigerung der Energieeffizienz und dem Einsatz Erneuerbarer Energien. Der Wärmeverbrauch wird in einem Wärmekataster dargestellt. In einem **Maßnahmenkatalog** werden Projektvorschläge für eine zukunftsfähige Energieversorgung unter Berücksichtigung der Erneuerbaren Energien beschrieben sowie die möglichen Energieeinsparungen und CO<sub>2</sub>-Reduktionen beziffert.

In der **Detailuntersuchung** wird nach Absprache mit dem Markt Eggolsheim ein neues sinnvolles Nahwärmenetz mit unterschiedlichen Energieversorgungsvarianten analysiert. Alternativ ist es auch denkbar auf das vorhandene Wärmenetz einzugehen und eine Erweiterung näher zu betrachten. Darüber hinaus werden die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sowie mögliche CO<sub>2</sub>-Reduktionen dargestellt.

Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Marktgemeinde einen wirkungsvollen Beitrag zu einer nachhaltigen, ökonomischen und ökologischen Energieversorgung leisten, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern bzw. gegebenenfalls beenden, ihre Energiekosten senken und gleichzeitig die regionale Wertschöpfung erhöhen.“

Die Erstellung eines entsprechenden Energienutzungsplanes wird derzeit mit einem Fördersatz von 70% vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie gefördert. Das Angebot der Energieagentur Nordbayern vom 10.01.2013 beläuft sich auf 32.836,86 €. Nach Abzug der Förderung ergibt sich ein Eigenanteil des Marktes Eggolsheim in Höhe von 9.851,06 €. Als Bedarfsposition ist die Begehung und Berichterstellung zu kommunalen Liegenschaften aufgenommen. Die Bedarfsposition wird mit 2.249,10 € brutto veranschlagt. Nach Abzug der Förderung beträgt der Eigenanteil des Marktes Eggolsheim für diese Position 674,73 €. Sofern weitere zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, beträgt der Tagessatz 720,00 € netto. Die Zahlung erfolgt in drei Teilrechnungen nach Leistungsfortschritt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Markt Eggolsheim nimmt das Angebot der Energieagentur Nordbayern zur Erstellung eines Energienutzungsplanes für den Markt Eggolsheim zur Kenntnis und wertet dieses positiv. Vor einer endgültigen Vergabe soll noch ein Vergleichsangebot eingeholt werden, beispielsweise von der örtlichen Energieberatungsagentur Stuck, Kauernhofen.

**Abstimmung: 9:2**

## **5. Wünsche und Anfragen**

### **5.1 Bebauung Ziegeleigelände Unterstürmig**

Auf die Anfrage einer möglichen Bebauung des Ziegeleigeländes in Unterstürmig antwortete 1. Bürgermeister Claus Schwarzmann, dass mit der Firma Schultheiß Kontakt besteht.