

Beginn: **16:00 Uhr**  
Ende: **18.56 Uhr**

## **Niederschrift**

### **über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 27. November 2012 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:

1. Ortsbesichtigungen
- 1.1 Bauantrag Claudia und Stephan Amon, Bammersdorf  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
Bauort: Fl.Nr. 83, Gemarkung Bammersdorf, (Jägersburger Straße 5)
- 1.2 Bauvoranfrage Sylvia und Robert Huberth, Eggolsheim  
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses  
Bauort: Fl.Nr. 215, Gemarkung Eggolsheim (An der Brettig)
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 11.09.2012 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
- 3.1 Bauantrag Adam Jaufmann, Forchheim  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Bauort: Fl.Nr. 2290/4, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 27)
- 3.2 Bauantrag Adriana und Jürgen Mandel, Forchheim  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bauort: Fl.Nr. 74/13, Gemarkung Neuses (Schottwiesen 15)
- 3.3 Bauantrag Ludwig Grieb, Drosendorf  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus  
Bauort: Fl.Nr. 64, Gemarkung Drosendorf (Bachgasse 4)
- 3.4 Bauantrag Miriam und Jan Birkholz, Unterstürmig  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage  
Bauort: Fl.Nr. 314/4, Gemarkung Unterstürmig (Weingarten 30)
- 3.5 Bauantrag Michael Pinsel, Schirnaidel  
Bauvorhaben: Neubau eines Nebengebäudes in Holzständerbauweise  
Bauort: Fl.Nr. 488/1, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)
- 3.6 Bauantrag Gerhard Schwarzmann, Unterstürmig  
Bauvorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit Einliegerwohnung  
Bauort: Fl.Nr. 300, Gemarkung Unterstürmig (Buttenheimer Straße 22)
- 3.7 Bauantrag Martin Hubert, Rettern  
Bauvorhaben: Küchenanbau an ein bestehendes Gasthaus  
Bauort: Fl.Nrn. 2 und 12, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 9)
- 3.8 Antrag Uwe Weinkam auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hager Bichel“  
Bauvorhaben: Errichtung eines Holzschuttschutzaunes  
Bauort: Fl.Nr. 350/59, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 12)
- 3.9 Antrag Claudia und Ralf Hellinger auf Erteilung von Befreiungen von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim  
Bauvorhaben: Neubau einer Garage  
Bauort: Fl.Nr. 20, Gemarkung Rettern (Angerstraße 3)
4. Wünsche und Anfragen

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

- 3.10 Bauantrag Gräfin Michaela von Bentzel Sturmfeder-Horneck, Heroldsbach  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Haupthauses des Schloss Jägersburg  
von einem Alten- und Pflegeheim in eine Versammlungsstätte  
Bauort: Fl.Nr. 1, Gemarkung Bammersdorf (Fürstenweg 1)
- 3.11 Antrag Christian Mayer, Eggolsheim auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis  
Bauvorhaben: Sanierung des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim  
Bauort: Fl.Nr. 32, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 2)
- 3.12 Antrag Christian Mayer auf denkmalpflegerische Zuwendung zur Gesamtanierung  
des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim

## **Anwesende Beratungsberechtigte:**

**Gesetzliche Mitgliederzahl: 11, davon anwesend 9**

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann
3. Bürgermeister Günter Honeck (Stellvertreter für Stephan Amon)

### Marktgemeinderäte:

Dorothea Göller  
Arnulf Koy  
Christian Peter Kopanske  
Josef Arneth  
Monika Dittmann  
Helmut Amon  
Matthias Meurers (ab 17.30 Uhr, TOP 3.9)

### Ortssprecher:

---

## **Abwesende Beratungsberechtigte:**

### Entschuldigt:

Stephan Amon  
Stefan Rickert  
Wolfgang Tuffner  
Stefan Lunz  
2. Bgm. Georg Eismann  
Uwe Rziha

### Nicht entschuldigt:

## **Schriftführer:**

Robert Huber

## **Weitere Anwesende:**

Presse: Herr Wildt, FT, Herr Och, NN

Zuhörer: 8

## Öffentlicher Teil

### Beschluss:

Zusätzlich in die Tagesordnung aufgenommen werden folgende Tagesordnungspunkte:

- 3.10 Bauantrag Gräfin Michaela von Bentzel Sturmfeder-Horneck, Heroldsbach  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Haupthauses des Schloss Jägersburg  
von einem Alten- und Pflegeheim in eine Versammlungsstätte  
Bauort: Fl.Nr. 1, Gemarkung Bammersdorf (Fürstenweg 1)
- 3.11 Antrag Christian Mayer, Eggolsheim auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis  
Bauvorhaben: Sanierung des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim  
Bauort: Fl.Nr. 32, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 2)
- 3.12 Antrag Christian Mayer auf denkmalpflegerische Zuwendung zur Gesamtanierung  
des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim

### Abstimmung: 8:0

## 1. Ortsbesichtigungen

### 1.1 Bauantrag Claudia und Stephan Amon, Bammersdorf Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Bauort: Fl.Nr. 83, Gemarkung Bammersdorf, (Jägersburger Straße 5)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 83 befindet sich an der westlichen Ortseinfahrt von Bammersdorf, südlich der Jägersburger Straße zwischen einer gemauerten Scheune und dem Wohnanwesen Jägersburger Straße 7. Gegenüber befindet sich an der Einmündung zur Oertelbergstraße das ehemalige Gasthaus Amon. Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Grundstück teils als Mischgebiet, teils als geplantes Wohngebiet im Außenbereich und zu einem geringen Teil als Grünland im Außenbereich dargestellt. Daher ist entsprechend den benachbarten Bauvorhaben das Baulandmodell der Gemeinde zum Tragen. Unter dieser Voraussetzung kann aufgrund der Lage des Grundstücks davon ausgegangen werden, dass sich das Grundstück baurechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bammersdorf befindet. Die Bebauung richtet sich somit nach der näheren Umgebung, in die sich das Vorhaben einfügen muss (§34 BauGB). Die umgebenden Gebäude weisen mehrheitlich zwei Vollgeschosse auf und sind mit Satteldach versehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim, da es statt einem Satteldach ein „Mansarddach“ aufweist. Das Kellergeschoss erscheint aufgrund der Hanglage als Vollgeschoss. Ebenfalls erscheint das Dachgeschoss aufgrund der Dachaufbauten und der Dachform als Vollgeschoss. Entsprechende Nachweise sind in den eingereichten Unterlagen enthalten. Somit ist das Gebäude zumindest von Norden aus betrachtet, viergeschossig. Das Gebäude beinhaltet vier Wohneinheiten. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 6 Stellplätze bei 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit sind im Lageplan eingezeichnet.

Die Grund- und Geschossflächenzahl des Vorhabens haben sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Aufgrund der Zufahrten und der geplanten Stellplätze und Carports erscheint die Grundflächenzahl sehr hoch. Der Nachweis ist in den am 26.11.2012 eingereichten Unterlagen enthalten. Danach beträgt die GRZ 0,34 und die GFZ 0,68.

Die Höhe des Erdgeschosses, OK FFB orientiert sich nach der Jägersburger Straße. Dadurch liegt das Kellergeschoss von Norden aus betrachtet frei.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Es sind keine Grundstücksanschlüsse vorhanden. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung oder die Entwässerung wurden bisher nicht erhoben. Der Wasserleitungsanschluss muss von der Jägersburger Straße aus neu errichtet werden. Die Entwässerung soll nach den Planunterlagen nach Norden in den bestehenden Kanal im Feldweg erfolgen.

Dafür ist eine Dienstbarkeit über Privatgrund erforderlich. Auch für die Zufahrt über den westlich liegenden Erschließungstreifen des Nachbaranwesens ist eine Dienstbarkeit notwendig. Diese liegen aber noch nicht vor.

Für den Erkervorbau Richtung Westen ist die Übernahme der Abstandsfläche des Nachbarn mittels einer Abstandsflächendienstbarkeit notwendig. Diese liegt den Unterlagen bei, muss aber noch unterzeichnet werden. Die Unterschrift wurde vom Nachbarn vorab per Email zugesagt.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Grundstück wird grundsätzlich als bebaubares Innenbereichsgrundstück nach § 34 BauGB betrachtet. Die Vorgaben des Baulandmodells des Marktes Eggolsheim sind dabei zu beachten.

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

2. Der Markt Eggolsheim macht jedoch nach Art. 69 BayBO folgende Einwendungen geltend:

Das Bauvorhaben hat sich gem. § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung und an der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim zu orientieren. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Errichtung eines Mansarddaches 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: 5:3**

#### **1.2 Bauvoranfrage Sylvia und Robert Huberth, Eggolsheim Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses Bauort: Fl.Nr. 215, Gemarkung Eggolsheim (An der Brettig)**

Mit Schreiben vom 22.10.2012 stellen die Eheleute Sylvia und Robert Huberth eine Bauvoranfrage für ihren Sohn Christopher zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem genannten Grundstück „An der Brettig 1“. Das Gebäude ist im Lageplan mit den Außenmaßen von 8,00 m x 13,00 m eingeplant. Als Abstandsflächen sind jeweils 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze und zur Straßengrenze vorgesehen. Der öffentliche Straßengrund darf jedoch zur Hälfte in die Abstandsflächen eingerechnet werden, so dass die Grundabtretung zur Errichtung eines Gehweges entlang der Straße „An der Brettig“ möglich wäre. Diesbezüglich wurde mit den Antragstellern bereits vor der Bauvoranfrage Kontakt aufgenommen.

Weitere Angaben zum Bauvorhaben wie Ansichten oder Schnitt wurden nicht vorgelegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Markt Eggolsheim macht jedoch nach Art. 69 BayBO folgende Einwendungen geltend:

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim sind einzuhalten. Das Grundstück ist derzeit mit einem Grundstücksanschluss erschlossen. Die weiteren Grundstücksanschlüsse für das zusätzliche Gebäude auf dem Grundstück sind auf Kosten der Antragsteller neu herzustellen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Weiterhin ist die Abtretung der erforderlichen Straßengrundfläche zur Errichtung eines Gehweges wünschenswert. Für eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstückes sollte eine Grundabtretung von ca. 0,75 m erfolgen.

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: 8:0**

## **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 11.09.2012 (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: 8:0**

## **3. Bauanträge, Bauvoranfragen**

### **3.1 Bauantrag Adam Jaufmann, Forchheim** **Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage** **Bauort: Fl.Nr. 2290/4, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 27)**

Das Bauvorhaben befindet sich an der westlichen Ortseinfahrt von Eggolsheim, südlich der Bahnhofstraße. Das Baugrundstück wurde vom Markt Eggolsheim neu vermessen und an den Antragsteller veräußert. Die Nachbarn haben den Bauantrag unterzeichnet. Nach Vorlage der Planfertiger vom 15.11.2012 weicht das geplante Bauvorhaben in folgenden Punkten von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim ab:

#### **„Dachziegelfarbe,**

aufgrund der gebauten Nachbarhäuser ist die Dachziegelfarbe entgegengesetzt zur Gestaltungssatzung (rot) auf anthrazit angepasst. Durch diese Änderung passt sich das EFH den Nachbarhäusern an, sodass es sich in ein stimmiges Gesamtbild einfügt.

#### **Garagendachform,**

die Garage ist entgegengesetzt vom Bebauungsplan mit einem Flachdach geplant, dieses ist nötig, da eine Bebauung mit einem Satteldach die beiden Schlafräume Kind 2 sowie Schlafen völlig verschatten würde. Das Flachdach wird begrünt.

#### **Kniestockhöhe,**

die Kniestockhöhe ist gegensätzlich zur Gestaltungssatzung 75 cm anstatt 50 cm.“

### **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 sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Das Flachdach auf der Garage ist wie im Antrag dargestellt, zu begrünen.

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: 8:0**

### **3.2 Bauantrag Adriana und Jürgen Mandel, Forchheim** **Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage** **Bauort: Fl.Nr. 74/13, Gemarkung Neuses (Schottwiesen 15)**

Das Bauvorhaben befindet sich im neuen Baugebiet „Lindner-Schottwiesen II“ in Neuses. Das Bauvorhaben entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die geplante Garage soll allerdings ein Pultdach erhalten. Zur Begründung wird folgendes angeführt:

„Ein Satteldach wie beim Haus würde sowohl für den Bauherrn wie auch für eine ggf. künftige Nachbarbebauung zu einer erheblichen Beschattung führen.

Auch würde das Dach der Garage die Fenster des Wohnhauses verdecken, was zu einem erheblichen Verlust an Wohnqualität führen würde. Dies könnte ggf. auch auf ein künftiges Nachbargebäude zutreffen. Zudem hätte das Satteldach für den Bauherrn keinen Nutzen und würde wesentlich mehr kosten als ein Pultdach. Dies wäre für den Bauherrn eine unzumutbare Härte. Im Bebauungsplan sind sowohl Pultdächer als auch Satteldächer vorgesehen. Ebenfalls wurden im Baugebiet bereits mehrere Abweichungen von dieser Vorschrift genehmigt.“

**Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuses, Lindner-Schottwiesen II“ wird unter der Voraussetzung der Begrünung des Daches 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: 8:0**

**3.3 Bauantrag Ludwig Grieb, Drosendorf**

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus**  
**Bauort: Fl.Nr. 64, Gemarkung Drosendorf (Bachgasse 4)**

Das bestehende Gebäude ändert sich nach außen nicht. Im Innenbereich wird die entsprechende Abmauerung im Treppenhaus vorgenommen. Die erforderlichen Stellplätze für die zwei Wohnungen werden vor dem Gebäude nachgewiesen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 8:0**

**3.4 Bauantrag Miriam und Jan Birkholz, Unterstürmig**

**Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage**  
**Bauort: Fl.Nr. 314/4, Gemarkung Unterstürmig (Weingarten 30)**

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Unterstürmig, „Weingarten“. Das Bauvorhaben richtet sich daher nach der umgebenden Bebauung und nach der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim sind folgende Befreiungen erforderlich:

1. Dachneigung: geplant 40° statt 45°.
2. Dachfarbe: geplant anthrazit statt rot.
3. Fensterformate: aus gestalterischen Gründen sind einige runde Fenster vorgesehen. Die Nordseite der Garage weist liegende Fenster auf.

4. Höhenlage: aufgrund der Hanglage und der nördlich angeordneten Garage orientiert sich die Höhe im Grundstück an der nördlichen Gebäudeecke der Garage.

Den beantragten Befreiungen kann im Hinblick auf die bestehende benachbarte Bebauung zugestimmt werden. Es sind bereits einige Anwesen mit geringerer Dachneigung in diesem Baugebiet vorhanden; auch schwarze Dächer sind vorhanden. Die Fensterformate könnten akzeptiert werden, da sie untergeordnet sind. Die Höhenlage kann aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs akzeptiert werden. Das Landratsamt Forchheim wird gebeten, diese Situation noch genauer zu prüfen. Die entsprechende ausführliche Begründung ist den Unterlagen beigelegt.

**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. Das Landratsamt Forchheim wird gebeten, die Höhenlage genauer prüfen.

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: 8:0**

**3.5 Bauantrag Michael Pinsel, Schirnaidel**

**Bauvorhaben: Neubau eines Nebengebäudes in Holzständerbauweise**  
**Bauort: Fl.Nr. 488/1, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)**

Das Bauvorhaben soll das ursprüngliche Nebengebäude, das baufällig war, ersetzen. Maßgebend für die Bebauung ist die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim. Hiervon ist eine Befreiung für die Dachneigung von ca. 30° erforderlich. Laut Angabe im Bauantrag handelt es sich um die Umsetzung eines bereits vorher auf einem anderen Grundstück vorhandenen Gebäudes. Daher ist die Dachneigung vorgegeben.

Weiterhin erstreckt sich die Abstandsfläche des Gebäudes auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 489, Gemarkung Eggolsheim. Die unterzeichnete Abstandsübernahmeerklärung der Nachbarin ist den Unterlagen beigelegt.

**Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim hinsichtlich der Dachneigung 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: 8:0**

**3.6 Bauantrag Gerhard Schwarzmann, Unterstürmig**

**Bauvorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit Einliegerwohnung**  
**Bauort: Fl.Nr. 300, Gemarkung Unterstürmig (Buttenheimer Straße 22)**

Herr Schwarzmann plant den Neubau eines Bürogebäudes mit Einliegerwohnung auf dem Firmengrundstück an der Buttenheimer Straße in Unterstürmig. Das Bauvorhaben richtet sich nach der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind eingehalten.



Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 48° und roter Biberschwanzeindeckung geplant. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Vier Stellplätze werden in den Unterlagen nachgewiesen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 8:0**

**3.7 Bauantrag Martin Hubert, Rettern**

**Bauvorhaben: Küchenanbau an ein bestehendes Gasthaus**

**Bauort: Fl.Nrn. 2 und 12, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 9)**

Herr Hubert beabsichtigt den Anbau einer neuen Küche an die Ostseite des bestehenden Gasthauses. Der Neubau hat die Außenmaße von ca. 7,70 m x 9,40 m. Das Gebäude ist ein eingeschossiges Bauwerk, das mit einem nach Norden abfallenden Pultdach, Neigung 5 Grad und einer umlaufenden Attika versehen ist. Ein Satteldach ist nicht realisierbar, da die Fenster im Obergeschoss der Gastwirtschaft verdeckt wären. Das Dach passt sich in Form und Art gem. Begründung im Bauantrag an die bestehende Eingangsüberdachung und weitere bestehende Gebäudebereiche an. Die liegenden Fensterformate sind aus technischen Gründen erforderlich, da die KÜcheneinrichtung im Innenbereich die erhöhten Fensterbrüstungen vorgibt.

**Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung 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: 8:0**

**3.8 Antrag Uwe Weinkam auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des**

**Bebauungsplanes „Hager Bichel“**

**Bauvorhaben: Errichtung eines Holzschutzzaunes**

**Bauort: Fl.Nr. 350/59, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 12)**

Mit Schreiben vom 22.10.2012 beantragt Herr Weinkam eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hager Bichel“, Eggolsheim hinsichtlich der Errichtung eines Holzzaunes mit der durchschnittlichen Höhe von 1,50 m. Als Begründung wird auf den angeblich gefährlichen Hund verwiesen, der auf dem Nachbargrundstück gehalten wird.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes wäre zulässig: Höhe: 1,00 m, Maschendraht oder Holzlattenzaun.

Gemäß schriftl. Mitteilung der Nachbarin besteht mit dem bereits errichteten Zaun kein Einverständnis, da mittlerweile fast die gesamte Grundstücksseite mit Garagen, Nebengebäude und Zaun verbaut ist. Es handelt sich auch nicht um einen durchlässigen Schutzzaun, sondern um eine dunkel lasierte „Bretterwand“.

**Beschluss:**

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hager Bichel“ wird zugestimmt.

**Abstimmung: 5:3**

**3.9 Antrag Claudia und Ralf Hellinger auf Erteilung von Befreiungen von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim**  
**Bauvorhaben: Neubau einer Garage**  
**Bauort: Fl.Nr. 20, Gemarkung Rettern (Angerstraße 3)**

Die Eheleute Hellinger möchten die ursprünglich auf der Nordseite des Wohngebäudes geplante und bereits genehmigte Garage auf der Südseite des Grundstückes errichten. Dazu sind zwei Befreiungen von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich:

1. Verkürzung des Stauraumes auf 3,00 m.

Als Begründung wird mitgeteilt, dass aufgrund der Grundstücksgegebenheiten die Ausführung der Garage nur in der geplanten Form realisiert werden kann. Der Stauraum beträgt statt 5,00 m 3,00 m. Ein elektrischer Torantrieb wird eingebaut.

2. Art und Form des Dachaufbaus: begrüntes Flachdach statt Satteldach.

Begründung: Damit der Lichteinfall im Bad des Wohnhauses gewährleistet werden kann, ist nur die Ausführung eines Flachdaches auf der Garage möglich. Dieses Dach soll begrünt werden.

**Beschluss:**

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes auf 3,00 m wird zugestimmt. Voraussetzung ist der Einbau eines elektrischen Torantriebes. Der Errichtung eines Flachdaches auf der Garage wird unter der Voraussetzung, dass das Dach begrünt wird, zugestimmt.

**Abstimmung: 9:0**

**3.10 Bauantrag Gräfin Michaela von Bentzel Sturmfeder-Horneck, Heroldsbach**  
**Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Haupthauses des Schloss Jägersburg**  
**von einem Alten- und Pflegeheim in eine Versammlungsstätte**  
**Bauort: Fl.Nr. 1, Gemarkung Bammersdorf (Fürstenweg 1)**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung des ehemaligen fürstbischöflichen Schlosses Jägersburg von der zuletzt genehmigten Nutzung „Altenheim“ in eine „Versammlungsstätte“. Der Brandschutz soll gesondert von einem Sachverständigen nachgewiesen und dem Landratsamt vorgelegt werden.

Zahlreiche Umbaumaßnahmen, wie das Entfernen nachträglich an das Hauptgebäude angefügter Nebengebäude und der Einbau eines abgeschlossenen zweiten Treppenhauses sind geplant.

Für die Umnutzung ist es erforderlich, weitere Stellplätze nachzuweisen. Diese werden auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 770, Gemarkung Bammersdorf errichtet. Dieses Grundstück wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Geplant ist die Errichtung von 130 Stellplätzen.

Da das Anwesen unter Denkmalschutz steht, ist im Rahmen der Baugenehmigung auch eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege liegt aber noch nicht vor.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB
2. Der Markt Eggolsheim macht jedoch nach Art. 69 BayBO folgende Einwendungen geltend: Die Zufahrt zu den Parkplätzen muss über die bestehende, derzeit durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzte Einfahrt erfolgen. Der Lärmschutz zu den Anwesen an der Kirschäckerstraße ist zu berücksichtigen. Die Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege sind zu berücksichtigen.

**Abstimmung: 9:0**

**3.11 Antrag Christian Mayer, Eggolsheim auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis Bauvorhaben: Sanierung des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim Bauort: Fl.Nr. 32, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 2)**

Herr Mayer beantragt die denkmalrechtliche Erlaubnis zur Sanierung des als Einzeldenkmal geschützten Wohnhauses Hartmannstraße 2 in Eggolsheim. Dazu erfolgte am 19.09.2012 eine Begehung mit dem Vertreter des Landratsamts, Herrn Müller und Herrn Pick vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Mittlerweile wurde auch das Maßnahmenkonzept mit Kostenermittlung vorgelegt:

**GEPLANTE MASSNAHMEN:**

Das Wohnhaus soll saniert und umgebaut werden.

Folgende Umbaumaßnahmen angedacht:

*(Anmerkung: Befunduntersuchungen wurden derzeit noch nicht durchgeführt; bei eventuell historisch wertvollen Befunden sind entsprechende Änderungen möglich)*

Der einsturzgefährdete Keller wird nicht mehr benötigt; sein Zugang wird verbaut. Küche und „Gute Stube“ im EG bleiben wie der Hauseingang und die zentrale Treppenanlage an bestehender Position; der ehemalige südliche Hausbereich – einst wohl der Stall – soll zum großzügigen Wohnraum mit Arbeitsbereich ausgebaut werden; neben der Treppe ist eine Gästetoilette vorgesehen, in dem auch die Gastherme zur Beheizung des Hauses eingebaut wird.

Über die ¼-tel gewendelte Treppe erschließt sich das Dachgeschoss, das bei früheren Umbaumaßnahmen in westlicher Traufrichtung bis auf die Grundstücksgrenze um ca 150 cm „verbreitert“ wurde. Hier soll größtenteils die bestehende Grundrissituation erhalten bleiben; aus der sich eine Raumaufteilung aus Schlafzimmer mit Ankleide, einem Bad und 2 Kinderzimmern ergibt.

Der Spitzboden bleibt unausgebaut; er ist über eine Einschubtreppe begehbar und soll als Abstellraum genutzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Markt Eggolsheim stimmt dem geplanten Vorhaben grundsätzlich mit der Maßgabe zu, dass die Auflagen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu berücksichtigen sind.

**Abstimmung: 9:0**

### **3.12 Antrag Christian Mayer auf denkmalpflegerische Zuwendung zur Gesamtanierung des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2, Eggolsheim**

Mit Schreiben vom 14.10.2012 legt Herr Mayer den entsprechenden Antrag vor. Nachdem die erforderliche Maßnahmenbeschreibung mit Kostenschätzung am 22.11.2012 vorgelegt wurde, kann über den Antrag entschieden werden. Die Sanierungskosten betragen nach dieser Kostenschätzung ca. 262.000,00 €.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Markt Eggolsheim gewährt Herrn Mayer eine Zuwendung zur Sanierung des Einzeldenkmals Hartmannstraße 2 in Höhe von 2.500,00 €. Voraussetzung für die Auszahlung ist der denkmalgerechte Abschluss der Sanierung des Gebäudes. Die Auflagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind einzuhalten. Entsprechende Haushaltsmittel sollen möglichst im Haushaltsplan 2013 zur Verfügung gestellt werden.

**Abstimmung: 9:0**

## **4. Wünsche und Anfragen**

### **4.1 Sanierung der Straße zum Schießberg**

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Behördenfunkmastes sollte die Straße saniert werden. Laut aktueller Mitteilung des Staatlichen Bauamtes Bamberg kann dies allerdings erst im nächsten Jahr erfolgen, da hierfür eine Ausschreibung erforderlich ist und zunächst die Funktechnik auf dem Mast montiert werden muss.

### **4.2 Spielplatz „In der Au“, Eggolsheim**

Einige der Begrenzungsbalken zur Straße sind durchgebrochen. Diese sollten zur Vermeidung von Gefahren baldmöglichst abgebaut bzw. erneuert werden.

### **4.3 Spielplatz Bahnhofsiedlung**

Es sollte geprüft werden, ob dieser Spielplatz noch erforderlich ist. Insbesondere der Sandkasten ist verwahrlost.

### **4.4 Verlegung einer Stromleitung im Bereich der Schönbornstraße in Bammersdorf**

Um die Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten wird derzeit im Auftrag von E.ON Bayern eine neue Stromleitung in den derzeit unbefestigten Gehweg gelegt. Weiterhin soll eine neue Trafostation errichtet und mittelfristig der bestehende Trafoturm abgebrochen werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen ist geplant, den Gehweg zu pflastern. Zunächst war vorgesehen, die Verlegung einer Wasserleitung durch den Zweckverband abzuwarten. Diese Maßnahme konnte allerdings dieses Jahr nicht mehr ausgeführt werden.