

3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses **(öffentlich)**

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 17:35 Uhr
Sitzungstag: 22. Juli 2026
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

Vorsitzende:

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas
Friedrich, Reinhard
Haber, Claudius
Kiehr, Christian
Sponsel, Heinrich
Wiegärtner, Richard

Stellvertreter

Hübschmann Smit, Paulina Vertretung für Herrn Erwin Horn

Schriftführer:

Kirchner, Andreas

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Horn, Erwin

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Das Ausschussmitglied Herr Erwin Horn ist entschuldigt und wird durch Frau Paulina Hübschmann Smit vertreten.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.06.2026

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.06.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Informationen der Bürgermeisterin

1. Information über die Beschlüsse in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 22.06.2026

1.1 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Landschaftsbauarbeiten (Außenanlagen)
„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierungsmaßnahme am Sportzentrum Ebermannstadt die Bauleistung für das Gewerk „Landschaftsbauarbeiten“ an die Firma RESO GaLa-Bau aus Stadtsteinach zu einem Gesamtpreis von 407.599,34 € (brutto) zu vergeben.“

1.2 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Betonsanierung
„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierungsmaßnahme am Sportzentrum Ebermannstadt die Bauleistung für das Gewerk „Betoninstandsetzung“ an die Firma BBS + Dach GmbH aus Bamberg zu einem Gesamtpreis von 271.705,31 € (brutto) zu vergeben.“

1.3 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Gewerk Wasser- und Entwässerungsanlagen (Nachtrag 06)
„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierungsmaßnahme am Sportzentrum Ebermannstadt das Gewerk Sanitär an die Firma Knab GmbH aus Bayreuth auf Grundlage des Nachtragsangebotes 09 vom 13.05.2026 zu einem Gesamtpreis von 10.888,26 € (brutto) zu vergeben.“

2. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 22.07.2026

2.1 Städtebauliche Entwicklung des ehem. Betriebsgeländes der Bayerischen Milchindustrie eG sowie weiteres Vorgehen beim Bauleitplanverfahren

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

„Pretzfelder Straße“ – Vorbereitung Grundsatzentscheidung des Stadtrates
(Referenten Herr Wehner, Herr Floth)

2.2 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 - Gewerk Verbau-, Erd- und Abbrucharbeiten (Nachtrag 02)

2.3 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Gewerk Außentüren (Nachtrag 01)

3. Information zur Sanierungsmaßnahme Sportzentrum Ebermannstadt – Gewerk Gerüstbauarbeiten – Nachtrag 02

Die Firma Schüttler Gerüstbau GmbH aus Nürnberg wurde mit den Gerüstbauarbeiten beauftragt.

Im Zuge der Bauarbeiten wurde festgestellt, dass der vorhandene Bauzaun nicht ausreicht, um das Gebäude komplett zu umzäunen. Es werden daher weitere Bauzaunelemente benötigt.

Das Nachtragsangebot vom 22.06.2026 der Fa. Schüttler wurde durch das Architekturbüro Schlosser & Keller GmbH geprüft. Die zusätzlichen Leistungen sind gerechtfertigt.

Summe des erteilten Auftrags:	14.778,85 € brutto
Nachtrag 01:	2.255,64 € brutto (Info BUA 22.06.2026)
Nachtrag 02:	1.749,30 € brutto

Neue Auftragssumme: 18.783,79 € brutto

Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Nachtrag bereits durch die Verwaltung freigegeben, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

Dies dient dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme.

3. Bausachstandsbericht

Sanierung Sportzentrum

- Die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen wird fortgeführt.
- Die Trockenbauarbeiten befinden sich in der Fertigstellung. Nach Abschluss der Druckprüfung der Heizungsleitungen werden die verbleibenden Trockenbauwände geschlossen.
- Die Erneuerung der Regenwasserleitungen wird derzeit ausgeführt.
- Die Estricharbeiten beginnen Ende der KW 28 und dauern voraussichtlich eine Woche. Hierfür werden die betroffenen Bereiche geräumt und für die Dauer der Arbeiten gesperrt.
- Die Außentüren wurden zwischenzeitlich bestellt.

Die Maßnahme verläuft derzeit entsprechend des abgestimmten Bauzeitenplans.

Instandsetzung Historische Scheune Poxstall

- Die Baumeister- und Zimmererarbeiten sind in den vergangenen Wochen planmäßig und in hoher Qualität fortgeschritten. Die neu errichteten Sockel, die

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Schwergewichtsmauer sowie die Gründung des Westgiebels sind fertiggestellt. Ebenso wurden die Zimmererarbeiten im Erdgeschoss einschließlich der Decke über dem Erdgeschoss abgeschlossen.

- Derzeit erfolgen die Restarbeiten an den Fundamenten sowie die Reparatur und Verstärkung einzelner Sparren. Parallel wird die Dacheindeckung mit wiederverwendbaren und ergänzenden neuen Dachziegeln fortgesetzt.
- Die öffentlichen Lehmbauworkshops in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege haben begonnen. Im Rahmen der Kurse werden unter fachlicher Anleitung traditionelle Lehmbau- und Handwerkstechniken vermittelt und bei der Sanierung der historischen Scheune angewendet. Auch das Ferienprogramm der Stadt wird mit einem Aktionstag eingebunden.

Die Maßnahme verläuft derzeit entsprechend dem Bauzeitenplan.

Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll

- Die Kanalbauarbeiten in der Wohlmuthshüller Straße wurden abgeschlossen.
- Die Kanalbauarbeiten in der Bühler Straße laufen und werden voraussichtlich bis 17.07.26 abgeschlossen.
- Die Kanalbauarbeiten in der „Wallerwarte“ laufen.
- Geplant ist ab dem 13.07.26 mit den Straßenbauarbeiten zu beginnen.

Kanalsanierung Ortsnetz Niedermirsberg

- Die Tiefbauarbeiten vor Ort sind vollständig abgeschlossen.
- Am 24.06.2026 wurden die Oberflächen der Baugruben/Schächte im Rahmen einer Ortsbegehung abgenommen.
- Am Parkplatz Friedhof sind 2 Ölflecken, die von der Fa. Fösel (NU) noch zu beseitigen sind (verursacht durch einen Schaden am Bagger).
- Die Bereitstellungsfläche für Erdaushub ist wieder in den Urzustand hergestellt und dem Eigentümer übergeben. Einverständnis Eigentümer liegt vor.
- Alle förderfähigen Arbeiten (Schlauchliner) sind abgeschlossen und die TV-Abnahmeuntersuchung ist erfolgt.
Die Sichtung/Qualitätskontrolle durch das IB steht noch aus.
- Die nicht förderfähigen Leistungen (Partielle Sanierung) sind zu 2/3 abgeschlossen.
- Anschließend steht noch die TV-Abnahmeuntersuchung aller nicht förderfähigen Leistungen aus.

Kostenübersicht:

<u>Kostenart</u>	<u>Betrag brutto (€)</u>
<u>Ursprünglich erteilte Auftragssumme</u>	<u>1.784.550,42 €</u>
<u>a) Nachtrag Nr. 1 Liner</u>	<u>+ 52.038,19 €</u>
<u>b) Massennmehrung / Mengenbedingte Änderungen</u>	<u>+ 7.752,85 €</u>
<u>c) Nachtrag Nr. 2 HD-Wasserstrahlverfahren, Mengenänderung</u>	<u>+ 19.635,00 €</u>
<u>d) Nachtrag Nr. 3 div. Massennmehrungen (Kanalreinigungs- u. Kanalroboterarbeiten, Tiefbauarbeiten Schächte)</u>	<u>+ ca. 40.500,00 €</u>
<u>e) Nachtrag Nr. 4 für Tiefbauarbeiten an Schächten u. Asphaltoberflächen</u>	<u>+ ca. 26.000,00 €</u>
<u>f) Nachtrag Nr. 5 für Tiefbauarbeiten (Erneuerung RW-Kanal)</u>	<u>+ ca. 42.000,00 €</u>
<u>Gesamtkosten aktuell</u>	<u>1.972.476,46 €</u>
<u>Kostensteigerung absolut</u>	<u>+ 187.926,04 €</u>
<u>Kostensteigerung relativ</u>	<u>+ 10,53 %</u>

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Ersatzneubau Sägmühlsteg

- Die Maßnahme befindet sich im Bauzeitenplan.
- Die Fundamente für das Widerlager und die beiden Pfeiler (Achse 10, 20 und 30) sind betoniert. Derzeit erfolgen die Schal- und Bewehrungsarbeiten.
- KW 31: Spundwandbau für den Abbruch Widerlager auf Seite Scheunenviertel (Achse 40)
- KW 32: Kürzung der Spundwand auf Achse 30 durch Brückentaucher

4. Baupläne und Bauvorhaben

4.1. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 274 Gem. Rüssenbach, Errichtung eines Offenstalls

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Offenstalls auf der Fl. Nr. 274 der Gem. Rüssenbach.

Der Antragsteller möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem oben genannten Grundstück eine Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☐	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)		
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
☐	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
☐	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
☒	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert ☐ ja	☒ nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	☐	☒	☐
Abwasserbeseitigung	☐	☒	☐
Wasserversorgung	☐	☒	☐

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

Ein Offenstall ist im Außenbereich nur dann privilegiert zulässig, wenn er einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient. Hierfür muss das Vorhaben einem privilegierten Betrieb zugeordnet und betrieblich erforderlich sein. Vorhaben, die ausschließlich der Hobbytierhaltung dienen, sind grundsätzlich keine nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhaben.

Der Antragsteller hat im Vorbescheidsantrag keine Angaben zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder zur Privilegierung des Vorhabens gemacht. Ob die

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Voraussetzungen des § 35 BauGB vorliegen, ist im Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt Forchheim als zuständige Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid hat der Antragsteller einen Fragenkatalog zur Erschließung und Ausführung des geplanten Offenstalls eingereicht. Die Fragen werden aus Sicht der Verwaltung wie folgt beantwortet:

Frage 1:

„Schmutzwasser wird es ja kaum geben; eventuell ist ein Reinigungsbecken für Stiefel, Sattel, Zaumzeug etc. erforderlich. Ist hierfür ein eingegrabener entsprechender Erdtank ausreichend?“

Antwort:

Soweit Abwasser anfällt, ist dessen ordnungsgemäße Beseitigung sicherzustellen. Der entsprechende Nachweis ist im Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller zu erbringen. Die wasserrechtliche Beurteilung obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Frage 2:

„Das Zuwasser soll über eine ebenfalls im Erdreich vergrabene Zisterne (Anschluss Regenfallrohre) erfolgen. Ist dies möglich?“

Antwort:

Die ausreichende Wasserversorgung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Ob die geplante Versorgung über eine Zisterne den Wasserbedarf dauerhaft sicherstellen kann, ist anhand der vorzulegenden Unterlagen im Einzelfall durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde unter Beteiligung der Fachbehörden zu beurteilen.

Frage 3:

„Für den wenigen Strombedarf ist die Installation einer kleinen Photovoltaikanlage angedacht. Ist dies möglich?“

Antwort:

Aus den Antragsunterlagen geht nicht hervor, ob die Photovoltaikanlage auf dem Dach des geplanten Offenstalls oder als freistehende Anlage errichtet werden soll. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO grundsätzlich verfahrensfrei. Unabhängig davon sind die materiell-rechtlichen Anforderungen, insbesondere die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Hauptvorhabens sowie gegebenenfalls naturschutzrechtliche Vorgaben, einzuhalten. Sofern eine freistehende Photovoltaikanlage geplant ist, ist deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gesondert zu beurteilen.

Frage 4:

„Bei der Baueingabe des letzten Pferdestalls musste beschrieben werden, wie der Bodenaufbau ist, wie die Entsorgung des Pferdemistes geplant ist, wie die Koppelsicherung angedacht ist, wie groß die Güllegrube ist etc. Muss dies bei einem eventuellen späteren Antrag erwähnt werden?“

Antwort:

Im Bauantragsverfahren sind sämtliche für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorzulegen. Welche Unterlagen im Einzelnen erforderlich sind, entscheidet die Baugenehmigungsbehörde unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Grünfläche dar. Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich das Vorhaben darüber hinaus innerhalb einer in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Fläche. Die naturschutzrechtliche Beurteilung sowie die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

den Belangen des Biotopschutzes obliegen der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Forchheim.

Sofern im weiteren Genehmigungsverfahren die Privilegierung des Vorhabens nach § 35 BauGB festgestellt wird, wird aus Sicht der Verwaltung angeregt zu prüfen, ob der geplante Offenstall an einem alternativen Standort außerhalb der Biotopfläche errichtet werden kann, um Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden.

Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ist eine positive bauplanungsrechtliche Stellungnahme der Gemeinde nicht möglich. Die abschließende Prüfung der Privilegierung nach § 35 BauGB sowie der naturschutz-, wasser- und sonstigen fachrechtlichen Anforderungen erfolgt durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde unter Beteiligung der Fachbehörden.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Offenstalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 274, Gem. Rüssenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

4.2. Bauantrag, Fl. Nr. 677 Gem. Neuses, Neubau einer Maschinenhalle mit Hackschnitzzellager

Sachverhalt:

Es ist geplant, eine Maschinenhalle mit Hackschnitzzellager auf dem Grundstück Fl. Nr. 677 der Gem. Neuses zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☐	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)		
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
☐	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
☐	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
☒	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	☐ ja ☐ nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	☒	☐	☐
Abwasserbeseitigung	☐	☐	☒
Wasserversorgung	☐	☐	☒

Stellungnahme der Verwaltung:

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 677 der Gemarkung Neuses stellt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ebermannstadt sowohl eine landwirtschaftliche Fläche als auch eine Grünfläche dar. Weiter stellt der FNP ein Trockenbiotop dar.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

Das Bauvorhaben dient einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb. Ob die Voraussetzungen einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen, wird im weiteren Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt geprüft.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sind insbesondere die naturschutzrechtlichen Belange im Genehmigungsverfahren besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen der fachlichen Prüfung ist insbesondere zu beurteilen, ob durch das Vorhaben naturschutzfachlich relevante Bereiche, insbesondere der ökologisch bedeutsame Waldsaum, betroffen oder beeinträchtigt werden. Die naturschutzfachliche Beurteilung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist über eine Versickerungsanlage vorgesehen.

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Neubau einer Maschinenhalle mit Hackschnitzzellager“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 677, Gem. Neuses und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4.3. Bauantrag, Fl. Nr. 286/17 Gem. Ebermannstadt, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büroteil

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/17 der Gemarkung Ebermannstadt ein Einfamilienwohnhaus mit Büroteil zu errichten.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.01.2026 wurde der Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 286/17 der Gemarkung Ebermannstadt behandelt sowie das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgender Beschluss wurde in der Sitzung gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/17, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze, der Vollgeschosse, der Dachneigung und der Traufhöhe erteilt.“

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Der Antrag wurde vom Landratsamt Forchheim mit Bescheid vom 04.02.2026 genehmigt.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

☒	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Debert-Stadtpark “	
☐	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)	
☐	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)	
☐	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung	
☐	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert ☐ ja ☐ nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	☒	☐	☐
Abwasserbeseitigung	☒	☐	☐
Wasserversorgung	☒	☐	☐

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze	Überschreitung der Baugrenze
2.	Vollgeschosse	1 Vollgeschoss +D	II Vollgeschosse + D
3.	Anpassung an das Gelände	Natürliche Verlauf darf nicht verändert werden	Natürliche Verlauf wird durch Stellplätze verändert
4.	Dachneigung	35 – 50°	20°
5.	Traufhöhe	6m	6,23m

Begründung des Bauherrn:

...„Aufgrund der Hanglage des Grundstückes ist es notwendig L-Steine in Form einer Stützmauer zu setzen um die Anzahl der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück zu decken.“...

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 286/17, Gemarkung Ebermannstadt, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Debert-Stadtpark“.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenze, der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachneigung sowie der Traufhöhe wurden bereits im Rahmen des Vorbescheids erteilt.

Die beantragte Traufhöhe wurde gegenüber dem Vorbescheid zudem von 6,38 m auf 6,23 m reduziert.

Öffentlicher Teil der
3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
22. Juli 2026

Über die bereits im Vorbescheid erteilten Befreiungen hinaus wird im vorliegenden Bauantrag eine Befreiung von der Festsetzung zur Anpassung an das natürliche Gelände beantragt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass der natürliche Verlauf der Geländeoberfläche durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht verändert werden darf. Insbesondere ist die für das Gebiet charakteristische terrassenförmige Geländestruktur zu erhalten.

Die erforderliche Geländeauffüllung erfolgt ausschließlich im Bereich der Stellplätze. Der natürliche Geländeverlauf bleibt im Übrigen weitestgehend erhalten. Der Eingriff in die bestehende Geländestruktur wird dadurch auf das erforderliche Maß reduziert.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebermannstadt sind für Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für die Büronutzung richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Danach ist je 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Bei einer gewerblichen Nutzfläche von 58,51 m² sind somit zwei Stellplätze nachzuweisen. Der erforderliche Stellplatzbedarf beträgt insgesamt vier Stellplätze. Mit der Planung von fünf Stellplätzen wird dieser Bedarf um einen Stellplatz überschritten.

Es wird empfohlen dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Büroteil“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/17, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 eine Befreiung hinsichtlich der Anpassung an das Gelände, der Baugrenze, der Vollgeschosse, der Dachneigung und der Traufhöhe erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5. Anfragen

keine

Christiane Meyer
Vorsitzende

Andreas Kirchner
Schriftführung