



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 08.10.2015 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

Zu dieser Sitzung waren alle Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen und der Marktgemeinderat schriftlich vom Sitzungstermin unterrichtet worden.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Peter Maurer FWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Norbert Elbert CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Herr Hilmar Schneider

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen zu TOPs 5. und 6.

T A G E S O R D N U N G

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit
Gaststätte und Neubau eines 6-Familien-Wohnhauses, Königsberger
Str. 35 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Carports,
Hasenhecke 25 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport,
Meisenweg 3 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Doppelhausneubau mit Garagen, Finkenweg 5 a und
5 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.2 Bauantrag über Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses in
ein Zweifamilienhaus, Höhfeldstr. 2 ("Höhfeld")
- TOP 4 Herigoyen Grund- und Mittelschule;
Anfrage der Frau Sabine Lemke wegen Bemalung der
Hausmeisterwohnung
- TOP 5 Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Altenbach";
Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" im
Bereich der talseitigen Baugrundstücke in der Königsberger Straße
- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 7.1 Sanierung des Schulsportplatzes - Sachstandsbericht

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende
Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:***

- TOP 4 Erweiterung der Kinderkrippe "Sonnenhügel";
Auftragsvergabe für die restliche Lieferung von Mobiliar aufgrund der
vorliegenden Angebote

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

1.1 Bauantrag über Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte und Neubau eines 6-Familien-Wohnhauses, Königsberger Str. 35 ("Wachenbach-Mühlweg")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Ansetzung der Garagen (teilweise) außerhalb der Baugrenzen
- Überschreitung der Baugrenze durch die Wohngebäude;
- Überschreitung der festgesetzten Dachneigung (42° anstatt 30 - 38°);
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (lediglich durch die Quergiebel);

Es wird diesbezüglich auf die bisherigen Beratungen (letztmals in der BA-Sitzung am 10.04.2014) über entsprechende Bauvoranfragen verwiesen.

In der Beratung wird aus den Reihen des Bauausschusses die talseitige Wandhöhe (Abgrabung vorgesehen) bemängelt. Hierzu vertritt die Verwaltung unter Bezugnahme auf den Kommentar zur BayBO die Auffassung, dass zur Beurteilung der Wandhöhe die tatsächlich bestehende natürliche Geländeoberfläche maßgeblich ist.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Überprüfung der Absteckung erfolgt nach terminlicher Vereinbarung zu gegebener Zeit durch das Landratsamt Obernburg. Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Carports, Hasenhecke 25 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Quergiebel;

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Überprüfung der Absteckung erfolgt nach terminlicher Vereinbarung zu gegebener Zeit durch das Landratsamt Obernburg. Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport, Meisenweg 3 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Zeltdach.

Entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan für Haustyp H 1, die bei Errichtung eines Staffelgeschosses einen mind. zweiseitigen Rücksprung auf einer Tiefe von mind. 2,50 m vorschreibt, möchten die Bauherren (aufgrund der geringen Grundstücksfläche) auf die beiden Rücksprünge verzichten.

Der gemeindliche Städtebauplaner erklärt in seiner Stellungnahme, dass aufgrund der klaren Gebäudestruktur und im Übergang zur bestehenden Bebauung nach Süden eine entsprechende Befreiung vorstellbar sei.

Die Eigentümer des bereits bebauten nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes lehnen die Zustimmung zum geplanten Vorhaben mit der Begründung ab, dass dann die Sicht total versperrt sei. Die weiteren betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird in der Beratung die Auffassung vertreten, dass die beantragte Befreiung vertretbar sei, da bei Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten Baugrenzen selbst mit einem Rücksprung die Grundfläche des Staffelgeschosses größer sei als in der beantragten Ausführung mit einer Grundfläche von 9,30 x 9,30 m.

Nachdem sowohl der Antragsteller als auch die Eigentümerin des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes nochmalige Stellungnahmen abgegeben haben, stellt Herr Norbert Elbert den Antrag auf Vertagung der Entscheidung, um die Angelegenheit nochmals eingehend überdenken zu können.

Dieser Antrag wird mit 1:7 Stimmen abgelehnt und somit stellt der 1. Bürgermeister die Bauanfrage zur Abstimmung.

Beschluss:

Für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der abweichenden Bauweise (Verzicht auf vorgeschriebene Rücksprünge im Staffelgeschoss) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurden die nachfolgenden Bauanträge im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

- 3.1 Bauantrag über Doppelhausneubau mit Garagen, Finkenweg 5 a und 5 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.2 Bauantrag über Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Höhfeldstr. 2 ("Höhfeld")**

4 Herigoyen Grund- und Mittelschule; Anfrage der Frau Sabine Lemke wegen Bemalung der Hausmeister- wohnung

Der Bauausschuss hatte in der Sitzung vom 11.06.2015 das grundsätzliche Einverständnis zur Bemalung der (südlichen) Hauswand der Hausmeisterwohnung erteilt.

Von Frau Lemke wurde nunmehr ein entsprechender Entwurf zur Bemalung vorgelegt, der im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt wurde.

Beschluss:

Seitens des Bauausschusses werden keine Einwände gegen die Bemalung der Hauswand der Hausmeisterwohnung entsprechend dem vorgelegten „Entwurf Gian Luca“ erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Altenbach"; Beratung und weitere Veranlassung

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass zwischenzeitlich alle gemeindlichen Grundstücke im Gewerbegebiet „Am Altenbach“ verkauft wurden und deshalb eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich wäre.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden deshalb die Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Trasse einer möglichen Nord-Ost-Umfahrung das Gewerbegebiet durchschneidet.

Das Staatl. Bauamt hat deshalb als Planungsträger weitere Varianten einer möglichen Nord-Ost-Umfahrung geprüft und zwischenzeitlich entsprechende Vorschläge vorgelegt.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der 1. Bürgermeister Herrn Matthiesen von der Planergruppe HTWW, der die Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Altenbach“ vorstellen wird.

Im Rahmen einer PowerPoint Präsentation stellt Herr Matthiesen die Erweiterungsmöglichkeiten für die beiden Bauabschnitte durch eine Ringerschließung bzw. durch eine Stichstraße sowie die Varianten zur Anbindung an eine mögliche Nord-Ost-Umfahrung vor.

Im ersten Bauabschnitt könnten somit 11 - 12 Gewerbegrundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 1.500 m² ausgewiesen werden. Bedingt durch das Gefälle und den Zuschnitt der Grundstücke soll der zweite Bauabschnitt durch eine Ringstraße erschlossen werden.

Folgende Punkte werden noch innerhalb des Gremiums angesprochen:

- eventuell sollte ein Bodengutachten wegen der Feuchtigkeit im nördlichen Teil des ersten Bauabschnittes in Auftrag gegeben werden;
- ist eine Bebauungsplanänderung aufgrund der vorliegenden Entwürfe zum Bebauungsplan erforderlich;
- Klärung einer Verkehrsbelastung/-entlastung im angrenzenden Wohngebiet;
- eine Umlegung ist erforderlich;
- Abstimmung der Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem Staatl. Bauamt;

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der 1. Bürgermeister bei Herrn Matthiesen für seine Ausführungen und schlägt vor, nach interner Beratung der Fraktionen in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu treffen.

Die PowerPoint Präsentation des Herrn Matthiesen wird dieser Originalniederschrift als Anlage beigefügt.

6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" im Bereich der talseitigen Baugrundstücke in der Königsberger Straße

Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Königsberger Straße“ (planerische und textliche Festsetzungen) wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der 1. Bürgermeister verweist nochmals auf die Hintergründe der Bebauungsplanänderung (Zulassung einer wirtschaftlicheren Bebauung der Hanggrundstücke) und berichtet, dass bereits im Vorfeld auch eine Abstimmung mit den beteiligten Privateigentümern stattgefunden hat. Er übergibt anschließend das Wort an Herrn Dipl.-Ing. Matthiesen von der Planergruppe HTWW.

Herr Matthiesen erläutert den Entwurf im Detail und spricht hierbei insbesondere die Festsetzungen über Geschosszahl, Bauweise, Baugrenzen, Wandhöhen, Abstandsflächen, Dachneigung, Wohnungsbegrenzung, Geländeänderungen und Einfriedungen an.

Er erläutert die Anregung der Fam. Schüßler (Kaufinteressent für gemeindliches Grundstück Fl.-Nr. 8800/7) hinsichtlich Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der max. Dachneigung auf 38°. Hierzu schlägt er vor, die Anregung aufzunehmen und zusätzlich im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe festzulegen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, entgegen dem Entwurf bei Doppelhäusern eine leicht versetzte Wandhöhe zuzulassen. Weiterhin sollten Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen werden (wie im gesamten Ortsgebiet zulässig).

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Königsberger Straße“ wird einschließlich der angesprochenen Änderungen genehmigt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Berichte des Bürgermeisters

7.1 Sanierung des Schulsportplatzes - Sachstandsbericht

Am 29.09.2015 fand mit Herrn Schulrektor Göbel eine Begehung des Schulsportplatzes statt, wobei insbesondere der Oberbelag gesichtet wurde.

Die Sanierung des Sportplatzes weist im Vergleich zu Beginn der Maßnahme eine erhebliche Verbesserung auf. Allerdings sind doch noch einige Unebenheiten vorhanden, was das Fußballspielen für Vereine (SV Sulzbach oder TSV Soden) **nicht** möglich macht.

Um dies zu ermöglichen müsste ein neuer Belag aufgezogen werden, was Kosten in Höhe von ca. 30.000 € erfordern würde. Die Bewässerung funktioniert bestens und auch der Rasen ist trotz der starken Trockenheit im Sommer sehr dicht und gut angewachsen.

Herr Göbel teilte abschließend mit, dass er mit dem aktuellen Belag für den Schulsport sowie für das Schulfest im Mai sehr zufrieden ist und keine Bedenken bezüglich der Nutzung sieht. Er bedankte sich nochmals für die gute Arbeit des Bauhofs.

Der Bauhof wird ergänzend noch die Randbereiche sowie den kleinen Bolzplatz zum Rainweg hin in Teilbereichen noch etwas auffräsen, Mutterboden andecken und neu einsäen.

Die BA-Mitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:

**4 Erweiterung der Kinderkrippe "Sonnenhügel";
Auftragsvergabe für die restliche Lieferung von Mobiliar aufgrund der vorliegenden Angebote**

Die Lieferung des Mobiliars musste aufgrund der notwendigen Containeranmietung auf zwei Etappen bestellt werden. Die erste Teillieferung erfolgte bereits von den Firmen Eibe und Wehrfritz.

Für die Restlieferung des Mobiliars für die Gruppenräume, die Garderobe, die Wickelräume und die Mehrzweckräume belaufen sich die Kosten der Firma Eibe gemäß dem Angebot vom 09.07.2015 auf insgesamt noch 11.015,40 € brutto (Gesamtauftragssumme Fa. Eibe gemäß Angebot war 17.540,98 € brutto).

Wie auch schon für die erste Teillieferung vom Bauausschuss beschlossen, sollen für die Schlafräume die Bettchen von der Firma Wehrfritz geliefert werden. Die Kosten für die Lieferung der restlichen 12 Bettchen belaufen sich auf insgesamt 2.709,02 € brutto.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für die Restlieferung des Mobiliars für die Gruppenräume, die Garderobe, die beiden Wickelräume und die beiden Mehrzweckräume im Zuge der Erweiterung der Kinderkrippe an die Firma Eibe gemäß dem Angebot vom 09.07.2015 zum Angebotspreis von brutto 11.015,40 € zu vergeben.

Für die Restlieferung der Schlafräume wird die Verwaltung ermächtigt, den Auftrag an die Firma Wehrfritz gemäß dem Angebot vom 29.06.15 zum Angebotspreis von brutto 2.709,02 € zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Nach Abschluss dieses TOP's schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung, verabschiedet die Zuhörer und bedankt sich bei den anwesenden Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit.

Peter Maurer
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer

Hilmar Schneider
Schriftführer