



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 14.01.2016 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

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Vertreter

Frau Maria Keller CSU Vertretung für Herrn Winfried Reis

Herr Andreas Schäffler FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Volker Zahn SPD TOP 1.1 bis 1.11

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Norbert Elbert CSU entschuldigt

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten von Herrn Andreas Schäffler

Herr Winfried Reis CSU vertreten von Frau Maria Keller

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Errichtung einer beleuchteten Plakatanschlagtafel auf Monofuß, Niedernberger Straße 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise, Amselweg 4 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.3 Bauantrag über Wohnhausneubau, Hasenhecke 28 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.4 Bauantrag über Neubau Lagerhalle mit Mezzaninebene, Industriestr. 23 a ("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach")
- TOP 1.5 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses (3 WE), Berliner Ring 19 ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 1.6 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Jahnstr. 31 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.7 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Dr.-Karl-Reus-Str. 73 ("Ober der Bergstraße")
- TOP 1.8 Bauantrag über Wohnhausneubau (1 WE) mit Carport, Theodor-Heuss-Str. 3 ("Nördlich der Steinhohle")
- TOP 1.9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau eines Carports, Karlsbader Str. 20 ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 1.10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer straßenseitigen Grundstückseinfassung, Grünewaldstr. 29 ("Höhfeld II")
- TOP 1.11 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Stützmauer, Hasenhecke 16 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Carport, Schwalbenring 5 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Holzrahmenbau, Sodentalstr. 11 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")

- TOP 3.2 Bauantrag über Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Amselweg 8 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.3 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Eulenweg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.4 Bauantrag über Umbau der Dachgeschosswohnung mit Einbau von Dachgauben, Kübler Ring 20 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 4 Dorfplatz im Ortsteil Soden;
Standortfestlegung für die Aufstellung eines Mai- bzw. Kerbbaumes
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:

- TOP 1 Gemeindliche Bauplätze in der Königsberger Straße;
Beratung über Fällung des vorhandenen Baumbestandes unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufanfragen
- TOP 11 Scheunenrückbau am Anwesen Sodentalstr. 76 a;
Freigabe des Nachtrags des Baudienstleistungsservice Karl-Heinz Müller für die Mehraufwendungen zur Fundamentherstellung

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 Errichtung einer beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß, Niedernberger Straße 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise, Amselweg 4 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Firsthöhe (um 0,13 m).

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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Wohnhausneubau, Hasenhecke 28 ("Wachenbach-Mühlweg")

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

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke;
- Überschreitung der Baugrenze;

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 Obernbürg. 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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.4 Bauantrag über Neubau Lagerhalle mit Mezzaninebene, Industriestr. 23 a ("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach")

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

- Abweichung von der festgesetzten Dachbegrünung;
- Abweichung von der festgesetzten Eingrünung im Bereich der Stellplätze;

Beschluss:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Abweichung von der festgesetzten Dachbegrünung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Abweichung von der festgesetzten Eingrünung im Bereich der Stellplätze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben 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:	1

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.5 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses (3 WE), Berliner Ring 19 ("Östlich der Königsberger Straße")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Traufhöhe.

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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.6 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Jahnstr. 31 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Das geplante Bauvorhaben beinhaltet den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten (Vorderhaus + Rückgebäude).

Das Vorderhaus mit steilem Satteldach und 2 Vollgeschossen wird annähernd der abzubrechenden Kubatur neu errichtet. Das Rückgebäude ist im Bereich der ehemaligen Scheune als zweigeschossiges Wohngebäude mit zurückgesetztem Staffelgeschoss geplant. Die beiden Gebäude werden durch ein zurückgesetztes Gelenk als Fuge verbunden. In diesem Gelenk befindet sich die Erschließung mit einläufiger Treppe und Aufzug.

Nach Aussage des Planers hat der Bauherr Bereitschaft signalisiert, die geplante straßenseitige Sandsteinmauer zurückgesetzt anzuordnen und eine Grundstücks-teilfläche zur Verbreiterung des Gehweges abzutreten.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben 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:	1

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.7 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Dr.-Karl-Reus-Str. 73 ("Ober der Bergstraße")

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

- Abweichung von den Baugrenzen (insbesondere Garage);
- Überschreitung der zulässigen bergseitigen Wandhöhe;

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 Revisionschacht 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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.8 Bauantrag über Wohnhausneubau (1 WE) mit Carport, Theodor-Heuss-Str. 3 ("Nördlich der Steinhohle")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze (straßenseitig im Bereich des Wohnhauses sowie grenzseitig im Bereich des Carports).

Der Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 9254 hat seine Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erteilt mit der Begründung, dass die geplante Errichtung dem Bebauungsplan widerspreche.

Von Seiten des Bauausschusses wird die Auffassung vertreten, dass die erforderlichen Befreiungen verhältnismäßig sind und nachbarliche Belange (insbesondere hinsichtlich des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 9254) nicht beeinträchtigt werden.

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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau eines Carports, Karlsbader Str. 20 ("Östlich der Königsberger Straße")

Der Antrag beinhaltet den Neubau eines Carports (2 Stellplätze) mit den Maßen 6,50 x 4,75 m an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Karlsbader Str. 20. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Grenzgarage ist die Ansetzung des Carports nur direkt ab Hinterkante Gehweg möglich.

Die angrenzenden Grundstücksnachbarn (Fl.-Nrn. 8828/25 und 8828/27) haben ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben erteilt.

Beschluss:

Der Errichtung eines Doppelcarports und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Der Carport muss zur Straße hin offen und jederzeit direkt zufahrbar sein.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer straßenseitigen Grundstückseinfassung, Grünewaldstr. 29 ("Höhfeld II")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung (im Bereich der Schillerstraße) mit einer Höhe von 1,80 m.

Bei der geplanten Errichtung handelt es sich grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 Buchstabe a) BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. Nachdem jedoch im einschlägigen Bebauungsplan die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,10 m ab OK Gehsteig festgesetzt ist, erfordert dies eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Beratung werden von Seiten der BA-Mitglieder hinsichtlich der beantragten Höhe von 1,80 m insbesondere aus städtebaulichen wie auch aus Präzedenzgründen Bedenken geäußert. Es wird deshalb aus den Reihen des Gremiums die Zustimmung mit Festlegung einer maximalen Höhe von 1,60 m angeregt.

Beschluss:

Der Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung mit einer Höhe von **1,80 m** und der damit verbundenen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	7

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Der Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung mit einer Höhe von **max. 1,60 m** und der damit verbundenen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.11 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Stützmauer, Hasenhecke 16 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung einer Stützmauer an der südlichen sowie teilweise an der östlichen und westlichen Grenze des Grundstückes Hasenhecke 16. Die max. Höhe im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze beträgt nach den vorgelegten Unterlagen 0,98 m.

Bei der geplanten Stützmauer handelt es sich grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 Buchstabe a) BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. Nachdem jedoch im einschlägigen Bebauungsplan die Höhe von Stützmauern an der Grenze auf max. 0,80 m festgesetzt ist, erfordert dies eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die seitlich angrenzenden Grundstücksnachbarn (Fl.-Nrn. 9090/118 und 9090/120) haben ihre Zustimmung zum Vorhaben erteilt. Der südlich angrenze Nachbar (Fl.-Nr. 9108) hat mit Schreiben vom 12.01.2016 unter Bezugnahme auf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von Stützmauern seinen Widerspruch gegen das beantragte Vorhaben mitgeteilt.

Im Rahmen der Beratung wird von Seiten der BA-Mitglieder mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass die Überschreitung der zulässigen Höhe von max. 0,18 m auf einer Länge von lediglich ca. 5 m verhältnismäßig und somit vertretbar ist und nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Errichtung einer Stützmauer und der damit verbundenen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	3

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Carport, Schwalbenring 5 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen (im WA-Gebiet auf 3 WE pro Gebäude begrenzt);
- Überschreitung der Baugrenze (ca. 4,9 m²);
- Überschreitung der zulässigen GRZ II (um 0,017);

Die betroffenen Nachbarn haben allesamt ihre Zustimmung zum Vorhaben erteilt.

Von Seiten des Landratsamtes wurde für den Fall der gemeindlichen Zustimmung ebenfalls eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

In der eingehenden Beratung wurde maßgeblich auf die Überschreitung der Anzahl der Wohnungen eingegangen. Insbesondere wurden ggf. zu erwartende Präzedenzfälle sowie der Mehranfall an Fahrzeugen angesprochen. Nach Abwägung aller Kriterien (geplante Eigennutzung, Zustimmung aller beteiligten Nachbarn, Stellungnahme des Landratsamtes) wurde letztendlich mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass die beantragten Befreiungen vertretbar seien.

Frau Kirstin Reis beantragt, über die erforderlichen Befreiungen einzeln abzustimmen.

Beschluss:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen GRZ II wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1

Anwesend:	7
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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Holzrahmenbau, Sodentalstr. 11 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")**
- 3.2 Bauantrag über Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Amselweg 8 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.3 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Eulenweg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.4 Bauantrag über Umbau der Dachgeschosswohnung mit Einbau von Dachgauben, Kübler Ring 20 ("Nördlich des Friedhofes")**

4 Dorfplatz im Ortsteil Soden; Standortfestlegung für die Aufstellung eines Mai- bzw. Kerbbaumes

Der 1. Bürgermeister verweist nochmals kurz auf die Thematik sowie die Ortsbegehung des Bauausschusses vom 20.11.2015.

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung hat Herr Christian Heßler nunmehr einen Planvorschlag mit Kostenschätzung vorgelegt, der an die BA-Mitglieder ausgehändigt wird. Die Planung sieht einen Standort für den Mai- und Kerbbaum in der Grünfläche vor den südöstlichen Sandsteinstelen vor. An der Oberfläche wird nach Ausführung nur der Metallständer sichtbar sein. Für die Bauzeit müssen die Sandsteinstelen ausgebaut und gesichert werden. Die Herstellung des Fundamentes erfolgt mit Betonschachtringen D = 1,50 m als Schalung. Die Baugrube kann nach Setzen der Ringe gleich wieder verfüllt sowie die Oberfläche und Pflaster wieder im Urzustand hergestellt werden. Auf der gegenüberliegenden Bachseite ist die Herstellung eines Festpunktes für einen Greifzug mit Halteöse vorgesehen.

Die Kosten für Herstellung des Baumfundamentes sowie des Festpunktes für einen Greifzug werden auf brutto 6.777,05 € geschätzt und basieren auf Werten, die anfallen, wenn die Arbeiten von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Die BA-Mitglieder sind sowohl mit dem vorgeschlagenen Standort als auch mit der geplanten Ausführung einverstanden.

Beschluss:

Dem vorgelegten Planvorschlag über Neubau eines Mai- und Kerbbaumständers mit Fundament und Festpunkt am Dorfplatz Soden wird zugestimmt.

Es soll angestrebt werden, die Ausführung durch den gemeindlichen Bauhof vorzunehmen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Verwaltung ermächtigt, eine entsprechende Ausschreibung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:

**1 Gemeindliche Bauplätze in der Königsberger Straße;
Beratung über Fällung des vorhandenen Baumbestandes unter
Berücksichtigung der vorliegenden Kaufanfragen**

Der 1. Bürgermeister weist darauf hin, dass aktuell 3 konkrete Kaufanfragen für die gemeindlichen Bauplätze in der Königsberger Straße vorliegen, wobei für den Bauplatz Fl.-Nr. 8800/7 (Königsberger Str. 48) bereits ein Bauantrag eingereicht wurde.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vom Landschaftsarchitekten Michael Maier durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung den Gehölzbewuchs auf den gemeindlichen Grundstücken zeitnah, d.h. bis spätestens 28.02.2016 durch den gemeindlichen Bauhof zu roden. Die Kosten für diese Rodungsmaßnahme durch den Bauhof (Zeitaufwand + Geräteinsatz) belaufen sich nach einer Schätzung des Bauhofleiters auf ca. 11.500,00 € (entspricht ca. 4,00 €/m²).

Die Rodungsarbeiten werden vom Umweltbeauftragten Adolf Pabst begleitet, der vor Beginn der Maßnahme nochmals eine Baumkontrolle auf den Grundstücken durchführt, um eine eventuelle Störung vorhandener Tierarten auszuschließen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bauhof wird beauftragt, den Gehölzbewuchs auf den gemeindlichen Grundstücken Königsberger Str. 42, 44, 48 und 40 zeitnah (bis spätestens 28.02.2016) zu roden. Wurzelstöcke und Stümpfe verbleiben zunächst im Erdreich. Die entsprechende Entwurzelung und Entsorgung der Wurzelstöcke soll von Seiten und auf Kosten der künftigen Erwerber erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

**11 Scheunentrückbau am Anwesen Sodentalstr. 76 a;
Freigabe des Nachtrags des Baudienstleistungsservice Karl-Heinz
Müller für die Mehraufwendungen zur Fundamentherstellung**

Die E-Mail vom 12.01.2016 des Herrn Arch. Thomas Schuler mit Erläuterungen zum Nachtrag (Mehraufwand) der Fa. Karl-Heinz Müller wird an die BA-Mitglieder ausgehändigt.

Der Nachtrag Nr. 1 des Baudienstleistungsservice Karl-Heinz Müller wurde für die Herstellung der Fundamente bezüglich des Scheunenrückbaus am Anwesen in der Sodentalstraße 76a aufgrund der parallelen Fortführung der Straßen- und Kanalbauarbeiten in der Ortsdurchfahrt unter halbseitiger Straßensperrung erforderlich.

Die hierzu notwendigen Statikänderungen zur Herstellung der Scheunenfundamente wurden mit dem Architekten Schuler, dem Statiker Wombacher, der Firma W. Trautmann und dem Baudienstleistungsservice Karl-Heinz Müller vor Ort gemeinsam abgestimmt.

Die daraus entstandenen Mehrkosten in Höhe von 4.903,41 € brutto gliedern sich wie folgt auf:

- Herstellung entsprechender zusätzlicher Einzelfundamente (5 Stück) mittels Handausschachtung;
- zusätzliches Abstützen der Giebelwand mittels weiterer Stahlstützen und Kanthölzern;
- etappenweises Ausheben der Fundamente, was zum Teil am Wochenende erfolgen musste, damit die Firma W. Trautmann nicht behindert wurde;
- abschnittsweises Betonieren der Einzel- und Streifenfundamente;
- Lieferung und Einbau eines Betons mit einer höheren Betongüte, was ein schnelleres Ausschalen inkl. dem Aufbringen eines Schutzanstriches möglich machte.

Beschluss:

Dem Nachtrag Nr. 1 des Baudienstleistungsservice Karl-Heinz Müller in Höhe von brutto 4.903,41 € für die Fundamentherstellung parallel der Fortführung der Straßen- und Kanalbauarbeiten in der Ortsdurchfahrt Soden wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

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

Peter Maurer
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer