



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 04.02.2016 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

Herr Karl-Heinz Müller                      FWG

Herr Winfried Reis                      CSU

Herr Norbert Seitz                      CSU

Herr Alfred Sommer                      FWG

##### Vertreter

Herr Elmar Hefter                      CSU      Vertretung für Herrn Norbert Elbert

Herr Volker Zahn                      SPD      Vertretung für Frau Kirstin Reis

##### Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Norbert Elbert                      CSU      vertreten von Herrn Elmar Hefter

Frau Kirstin Reis                      SPD      vertreten von Herrn Volker Zahn

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

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Balkonanbau, Dornauer Ring 25 ("Linsenrain")
- TOP 1.2    Bauantrag über Dachausbau mit Errichtung von Dachgauben, Sodentalstr. 174 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")
- TOP 1.3    Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Kübler Ring 18 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 1.4    Bauantrag über Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Zimmeranbau für 2 Wohneinheiten, Dr.-Albert-Hoffa-Str. 4 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.5    Bauantrag über Neubau eines Bürogebäudes, Karolinenstr. 7 b ("Nördlich der Steinhohle II" + "GE am Altenbach")
- TOP 1.6    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Ober der Steinhohle 16 ("Nördlich der Steinhohle")
- TOP 1.7    Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Südring 42 ("Westlich Breiter Weg")
- TOP 1.8    Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Holzwiesenweg 9 ("Sodentalstraße")
- TOP 2      Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" (im Bereich der talseitigen Baugrundstücke in der Königsberger Straße) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung  
a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,  
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger),  
c) Satzungsbeschluss
- TOP 4      Bahnhof Sulzbach a. Main;  
Beratung über Errichtung von Fahrradabstellanlagen
- TOP 5      Berichte des Bürgermeisters

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

- TOP 3      Bürgerhaus im OT Dornau;  
Errichtung eines Pultdaches auf der bestehenden Garage wegen vorhandener Flachdachschäden

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 Balkonanbau, Dornauer Ring 25 ("Linsenrain")**

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

#### **Beschluss:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.2 Bauantrag über Dachausbau mit Errichtung von Dachgauben, Sodentalstr. 174 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")**

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und einer ggf. erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (das bestehende Wohnhaus befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenzen) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.3 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Kübler Ring 18 ("Nördlich des Friedhofes")**

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

- Überschreitung der Baugrenze;
- Unterschreitung des festgesetzten Mindestgrenzabstandes;

Die Unterschriften aller betroffenen Nachbarn liegen vor.

### **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:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

#### **1.4 Bauantrag über Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Zimmeranbau für 2 Wohneinheiten, Dr.-Albert-Hoffa-Str. 4 (Innerhalb bebauter Ortsteile)**

### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	<b>1</b>

wegen Art. 49 GO ohne Karl-Heinz Müller

### 1.5 Bauantrag über Neubau eines Bürogebäudes, Karolinenstr. 7 b ("Nördlich der Steinhohle II" + "GE am Altenbach")

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

- Überschreitung der Baugrenze;
- Abweichende Dachform (Flachdach anstatt Satteldach);
- Unterschreitung der zulässigen Dachneigung;

#### **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:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### 1.6 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Ober der Steinhohle 16 ("Nördlich der Steinhohle")

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

- Überschreitung der Baugrenze;
- Überschreitung der zulässigen Traufhöhe;
- Abweichende Dachform und Dachneigung;

Es wird auf den BA-Beschluss vom 16.07.2015 bezüglich einer entsprechenden Voranfrage verwiesen.

Die Unterschriften aller betroffenen Nachbarn liegen vor.

### **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:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Südring 42 ("Westlich Breiter Weg")**

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Doppelcarports mit den Maßen 5,0 x 4,55 m an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Südring 42. Der Abstand der vorderen Pfosten zu Gehsteighinterkante beträgt 1,0 m.

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.

**Beschluss:**

Der Errichtung eines Doppelcarports und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

- Zwischen den vorderen Pfosten und Hinterkante Gehsteig ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Der Carport muss zur Straße hin offen und jederzeit direkt zufahrbar sein.
- Die Entwässerung muss über das eigene Grundstück erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.8 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Holzwassenweg 9 ("Sodentalstraße")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der seitlichen Baugrenze im Bereich der Garage.

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vor.

Nach einer Rücksprache der Verwaltung mit dem Bauamt werden in der Beratung folgende Detailpunkte angesprochen:

- Die geplante Grenzbebauung ist wohl genehmigungsfähig. Allerdings sollte im Obergeschoss ein Zugang von der Wohnung zum Speicher untersagt werden.
- Die Einfahrtsbreite der Doppelgarage mit lediglich ca. 4,0 m wird als problematisch angesehen und sollte optimiert werden.

**Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Auflagen erteilt.

- Im Obergeschoss ist ein Zugang von der Wohnung zum Speicher zu untersagen.
- Die Einfahrtsbreite der Doppelgarage ist zu optimieren.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung ist der geänderte Bauantrag dem Bauausschuss zur Kenntnisnahme vorzulegen.

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:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## **2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen**

Seit der letzten BA-Sitzung wurde kein Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

-----

## **3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" (im Bereich der talseitigen Baugrundstücke in der Königsberger Straße) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger), c) Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" mit Begründung und Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 07.12.2015 wurde in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig mit dieser öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden wurden von der Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell wie folgt gewürdigt:

### **a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

#### **1. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit der o.g. Bebauungsplanaufstellung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Anregung:

#### Auflistung der Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 24.10.2015 (BGBl I S. 1722) geändert wurde. Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Anregung:

#### Private Grünflächen

Es werden textliche Festsetzungen zu den privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Im Planteil sind die privaten Grünflächen nicht dargestellt. Dies ist zu ergänzen. Zu den Festsetzungen des Pflanzgebotes siehe auch die Ausführungen der Fachkraft für Naturschutz unter B Nr. 3.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Die private Grünfläche wird zeichnerisch dargestellt.

Anregung:

#### Teilaufhebung

Unter der Rubrik „Hinweise“, Ziff. 9 wird ausgeführt, dass durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb seines Geltungsbereiches der bisher geltende Bebauungsplan „Östlich der Königsberger Straße“ seine Wirksamkeit verliert. Es ist richtig, dass durch die Änderung des Bebauungsplans der geltende Bebauungsplan in diesem Bereich überplant wird und die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit verlieren. Dies sollte aber nicht als „Teilaufhebung“ unter Angabe des § 1 Abs. 8 BauGB bezeichnet werden. (Die Aufhebung des Bebauungsplans kann zudem nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.) Es könnte z. B. eine Formulierung gewählt werden, dass durch die Überplanung die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich außer Kraft treten.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Der Text wird entsprechend umformuliert.

Anregung:

#### Dachform

Für Garagen und Carports auf der Grenze ist eine Dachform festzusetzen.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Es werden für Garagen und Carports nur Flachdächer zugelassen.

Hierzu wird aus den Reihen des Bauausschusses angeregt, auch Satteldächer zuzulassen, sofern beide betroffenen Eigentümer Übereinstimmung erzielen.

Anregung:

#### Wandhöhen für Grenzbebauung

Die Wandhöhenfestsetzungen für die grenzständigen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu ändern. Die Grenzgaragen können aufgrund der starken Hanglage des Geländes nicht die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllen. Es wird empfohlen, lediglich eine „straßenseitige“ Wandhöhe von max. 3,00 m über Oberkante Gehweg Königsberger Straße festzusetzen, sofern nur Grenzgebäude mit Flachdächern festgesetzt werden. Sollen auch andere Dachformen bei den Grenzgebäuden zugelassen werden, so ist auch eine talseitige Wandhöhe festzusetzen.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze max. 3,00 m hoch über Oberkante Gehweg Königsberger Straße ausgebildet werden dürfen.

Anregung:

#### Grenze des Geltungsbereichs

Die Geltungsbereichsgrenze ist im Planteil entsprechend der Planzeichenverordnung schwarz gestrichelt dargestellt. Entlang der Grenze des Geltungsbereichs wird ein Bereich in beige dargestellt, der in der Legende so nicht erläutert wird. Wir gehen davon aus, dass es sich hier um die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes handelt. Wir bitten jedoch die Farbgebung der Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung in „Rot mittel“ auszuführen.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Farbe „beige“ wird durch „rot mittel“ ersetzt. Diese Farbe steht für „Allgemeines Wohngebiet“.

Anregung:

### Denkmalschutz

Unter C 1. wird auf Art. 20 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Tatsächlich unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG. Wir bitten um Berichtigung.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.

## **2. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz**

Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans sofern noch folgendes beachtet wird:

Anregung:

Die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes „Östlich der Königsberger“ i. d. F. v. 03.05.1977 sind weiterhin gültig und in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden diese Festlegungen konkretisiert:

1. Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13f. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufeldräumung mitzuteilen.
2. Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldräumung nur nach Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, zu erfolgen.
3. Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (*siehe Anlage: Gehölzauswahl zum Bebauungsplan*) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Für die neuen Baufelder ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein blühender Hochstamm-Laub- /Obstbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: 2x verschult, Stammumfang 14 - 16 cm). Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25). Die Ausführung hat auf privaten Flächen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Beurteilung:

**Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Der derzeit bestehende Bebauungsplan empfiehlt, dass die unbebauten Grundstücksflächen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt werden sollen. In der 6. Änderung wird gefordert, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

An der bestehenden Festsetzung wird festgehalten, da sie verbindlicher formuliert wurde.

Die Anregungen zur Baufeldräumung sowie den Eingrünungsmaßnahmen mit der Gehölzauswahlliste werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisher unter der Position C. 4 aufgeführten Hinweise können dadurch entfallen.

Statt „alle angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauten Grundstücksfläche“ zu pflanzende Baum wird nur „1 Baum je Grundstück“ gefordert.

**Begründung:**

Die Größe der nicht überbauten Grundstücksfläche (ohne den 3,0 m breiten Vorgarten) beträgt zwischen 285 und 370 m<sup>2</sup>. Dies würde bedeuten, dass alle Grundstückseigentümer zwei Bäume zu pflanzen hätten.

Durch die Grundstücke verläuft ein Abwassersammler, zu dem beiderseits 3,00 m Abstand zu halten ist. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Um Verschattungen von Dachflächen zur Nutzung regenerativer Sonnenenergie zu vermeiden, ist ein entsprechend großer (mindestens 5,0 m) Abstand zum Gebäude einzuhalten.

Damit reduziert sich die Fläche, auf der das Pflanzen von Bäumen möglich ist, auf einen sehr kleinen Teilbereich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird an der bestehenden Festsetzung, dass nur ein Baum je Grundstück zu pflanzen ist, festgehalten.

### **3. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

### **4. Landratsamt Miltenberg, Wasser- und Bodenschutz**

Anregung:

Wasser- und bodenschutzrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird berücksichtigt.

## 5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplanten Änderungen keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung über die öffentliche Netze sicherzustellen sind.

Beurteilung:

Der Hinweis, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung über die öffentliche Netze sicherzustellen sind, wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Den Beurteilungen zu den Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange durch die Planergruppe Hytek, Thomas, Weyell und Weyell wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

### **b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger)**

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen hiervon Kenntnis.

### **c) Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Königsberger Straße" (im Bereich der talseitigen Baugrundstücke in der Königsberger Straße) in der Fassung vom 25.02.2016 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

#### **4      **Bahnhof Sulzbach a. Main; Beratung über Errichtung von Fahrradabstellanlagen****

Der Freistaat Bayern fördert Fahrradabstellanlagen im Rahmen des Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes. Die Höhe der zuwendungsfähigen Kosten wird dabei anhand von Höchstsätzen je errichteten Fahrradabstellplatz ermittelt. Ab 1. Januar 2016 können folgende maximale zuwendungsfähige Kosten je Stellplatz berücksichtigt werden: 300 Euro für nicht überdachte Fahrradabstellplätze, 750 Euro für überdachte Stellplätze sowie für abschließbare Fahrradboxen, 1.200 Euro bei Fahrradparkhäusern und 1.300 Euro bei Fahrradstationen. Einzelheiten zur Förderfähigkeit und voraussichtlicher Förderhöhe von geplanten Maßnahmen sind mit den jeweils zuständigen Bezirksregierungen abzustimmen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, ein entsprechendes Konzept für den Bahnhof in Sulzbach a. Main auszuarbeiten und ggf. Vergleichsfälle in umliegenden Gemeinden zu eruieren.

Die BA-Mitglieder erklären ihre Zustimmung zu diesem Vorschlag.

-----

#### **5      **Berichte des Bürgermeisters****

Es liegen keine Berichte vor.

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

#### **3      **Bürgerhaus im OT Dornau; Errichtung eines Pultdaches auf der bestehenden Garage wegen vorhandener Flachdachschäden****

Der 1. Bürgermeister berichtet, dass an der Garage am Bürgerhaus Dornau die derzeitige Flachdachabdichtung undicht ist sowie die Anschlüsse am Mauerwerk abgerissen und wasserdurchlässig sind, was schon zu Wasserschäden im Bürgerhaus geführt hat.

Von Seiten der Verwaltung wird deshalb die Errichtung eines Pultdaches durch den gemeindlichen Bauhof vorgeschlagen. Die Kosten hierfür werden von der Bauhofleitung auf ca. 10.000,00 € geschätzt.

#### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bauhof wird beauftragt, die Errichtung eines Pultdaches auf der bestehenden Garage am Bürgerhaus Dornau in einem Budgetrahmen von ca. 10.000,00 € auszuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
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