



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 06.04.2017 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 ab TOP 1.2 öff.

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Vertreter

Frau Maria Keller CSU Vertretung für Herrn Winfried Reis

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Winfried Reis CSU Vertreten von Frau Maria Keller

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses (3 WE) mit Doppelgarage, Schwalbenring 36 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau Zweifamilienwohnhaus, Sodentalstr. 28 e ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")
- TOP 1.3 Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, Höfchen 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.4 Bauantrag über Errichtung einer Leichtbauhalle zur landwirtschaftlichen Futterlagerung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 411, Gemarkung Dornau (Außenbereich)
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauanfrage über Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Sodentalstr. 9 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")
- TOP 3.2 Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Hasenhecke 7 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Hasenhecke 1 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 4 Streuobstwiesen;
Beratung über Gewährung eines Zuschusses für die Anschaffung von Setzlingen für Streuobstwiesen
- TOP 5 Jugendkreuzweg am Karfreitag, 14.04.2017;
Antrag der Pfarreiengemeinschaft St. Christophorus Sulzbach auf Anbringung von Motiven im Bereich von Gehwegen und Plätzen
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters

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

- TOP 5 Friedhof Sulzbach a. Main;
Auftragserteilung für die Lieferung und Aufstellung eines Toilettencontainers für die Dauer des Umbaus der Friedhofstoilette

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 Neubau eines Wohnhauses (3 WE) mit Doppelgarage, Schwalbenring 36 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

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

- 2-seitiger Rücksprung des Staffelgeschosses nicht B-Plan-konform umgesetzt;
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Staffelgeschosses;

Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen ausdrücklich zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der Beratung und Beschlussfassung in der BA-Sitzung vom 16.03.2017 hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe des Staffelgeschosses hat der Planer des Bauherrn anhand einer Detailplanung der Wandhöhe dargestellt, dass die Wandhöhe gemäß Definition im Bebauungsplan (gemessen ab OK Fertigfußboden Flachdachterrasse des oberen Geschosses) lediglich 3,34 beträgt, was einer Überschreitung von 0,34 m entspricht. Nach Angaben des Planers wird diese Überschreitung durch die Aufbringung einer Dämmung entsprechend aktueller EnEV erforderlich.

Beschluss:

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

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:	

1.2 Bauantrag über Neubau Zweifamilienwohnhaus, Sodentalstr. 28 e ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")

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

- Überschreitung der Baugrenzen;
- Überschreitung der Wandhöhen;
- Abweichende Dachformen (Walmdach bzw. Flachdach anstatt Satteldach);

Es wird auf die entsprechende positiv verbeschiedene Bauvoranfrage (Vorbescheid vom 27.01.2017, Az. 51-602-V-51-2016-2) verwiesen.

Beschluss:

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

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.

Im Hinblick auf die vom Grundstücksnachbarn Geis (Fl.-Nr. 400) eingereichte Mitteilung (E-Mail vom 06.04.2017) wird - auch unter Verweis auf den Vorbescheid vom 27.01.2017 - bezüglich der geplanten Aufschüttungen eine Terrassierung empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, Höfchen 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wegen Unterschreitung der Breite des Grünstreifens nach drei zusammenhängenden Stellplätzen an der Erschließungsstraße zum nächsten Stellplatz

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.4 Bauantrag über Errichtung einer Leichtbauhalle zur landwirtschaftlichen Futterlagerung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 411, Gemarkung Dornau (Außenbereich)

Das Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle (Futterlagerung) mit einer überbauten Fläche von ca. 240 m² (24,0 m x 10,0 m).

Die Erschließung (Zufahrt) erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Hausener Straße“.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen**2.1 Bauanfrage über Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")**

Der Planer legt ein 1. Entwurfskonzept zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 bzw. 9 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 7326, 7328/1 und 7328/2 im Kübler Ring vor.

Die Voranfrage beinhaltet die Frage hinsichtlich einer Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ). Der einschlägige Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofes“ ist seit 1964 rechtskräftig. Wenn man bei der Berechnung der GFZ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde legt ergibt sich für das geplante Vorhaben eine GFZ von 0,79. Zulässig wäre nach BauNVO 1962 eine GFZ von 0,7.

Unter Zugrundelegung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 ergäbe sich bei der Berechnung eine GFZ von 0,64.

Es wird deshalb eine Befreiung der GFZ auf Basis der BauNVO 1962 von 0,70 auf 0,79 beantragt.

In einer ausgiebigen Beratung wurde insbesondere auf folgende Themenpunkte eingegangen:

- Recht voluminöser Baukörper aufgrund der großzügigen Baugrenzen zulässig;
- Sind weitere Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich (z.B. Dachform)?
- Wie steht die betroffene Nachbarschaft zu dem geplanten Bauvorhaben?

Aus den Reihen des Gremiums wurde unter Berücksichtigung der vorstehenden Fragen vorgeschlagen, vor einer Entscheidung eine Ortseinsicht auch unter Einbeziehung der umliegenden Bebauung durchzuführen.

Beschluss:

Die Entscheidung über die vorliegende Bauvoranfrage wird zurückgestellt.

Der Bauausschuss trifft sich vor der nächsten BA-Sitzung am 04.05.2017 um 19.00 Uhr vor Ort zu einer Einsichtnahme. Der Planer ist von diesem Ortstermin in Kenntnis zu setzen.

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 Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Sodentalstr. 9 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")**
- 3.2 Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Hasenhecke 7 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Hasenhecke 1 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

4 Streuobstwiesen; Beratung über Gewährung eines Zuschusses für die Anschaffung von Setzlingen für Streuobstwiesen

Bereits in den Jahren 2013 und 2015 fanden Bestellaktionen von Setzlingen für Streuobstwiesen statt, die von ortsansässigen Bürgern sehr gut angenommen wurden. Sowohl im Rahmen des Jahresberichtes 2016 der Umweltbeauftragten als auch aus der Bevölkerung wurde angeregt, im Jahr 2017 wieder einen Zuschuss für die Anschaffung von Setzlingen für Streuobstwiesen zu gewähren.

Gemäß dem Angebot der Baumschule Münkel vom 08.03.2017 betragen die Kosten für Setzlinge brutto 19,37 €/Stück (abzügl. 2 % Skonto).

Eine Bepflanzung soll im Herbst 2017 erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Homepage sowie im Amts- und Mitteilungsblatt auf die Möglichkeit zum Erwerb von Setzlingen für Streuobstwiesen zum Preis von 9,00 €/Stück hinzuweisen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Homepage sowie im Amts- und Mitteilungsblatt auf die Möglichkeit zum Erwerb von Setzlingen für Streuobstwiesen zum Preis von 9,00 €/Stück hinzuweisen. Die Differenz zum Angebotspreis von 17,50 €/Stück zzgl. MwSt. wird vom Markt Sulzbach a. Main als Zuschuss gewährt.

Der Zuschuss wird auf max. 10 Setzlinge je Interessent begrenzt. Geplant ist eine Anschaffung von 100 - 200 Setzlingen.

In den Veröffentlichungen ist darauf hinzuweisen, dass die Bäume nur in den Gemarkungen des Marktes Sulzbach a. Main gepflanzt werden dürfen und von den Erwerbern eine entsprechende Pflege der Bäume erwartet wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**5 Jugendkreuzweg am Karfreitag, 14.04.2017;
Antrag der Pfarreiengemeinschaft St. Christophorus Sulzbach auf
Anbringung von Motiven im Bereich von Gehwegen und Plätzen**

Die Pfarreiengemeinschaft möchte im Zusammenhang mit dem Jugendkreuzweg am Karfreitag das diesjährige Motto-Kreuzbild mit Sprühkreide an den 7 Stationen im Bereich von Gehwegen bzw. öffentlichen Plätzen hinterlassen. Laut Beschreibung wird die Kreide durch Regen rückstandslos wieder abgewaschen.

Der Antrag vom 24.03.2017 der Pfarreiengemeinschaft sowie ein entsprechender Ortsplanauszug mit Kennzeichnung der Standorte wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Beschluss:

Dem Antrag der Pfarreiengemeinschaft St. Christophorus Sulzbach auf Anbringung von Motiven im Bereich von Gehwegen und Plätzen im Rahmen des Jugendkreuzweges an Karfreitag 2017 wird stattgegeben.

Sofern die Motive auf Gehwegflächen im Bereich vor privaten Grundstücken aufgebracht werden, sind die angrenzenden Grundstückseigentümer vorab zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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

5 Friedhof Sulzbach a. Main; Auftragserteilung für die Lieferung und Aufstellung eines Toilettencontainers für die Dauer des Umbaus der Friedhofstoilette

Von Seiten der Verwaltung wurden vor Beginn des WC-Umbaus nochmals die Möglichkeiten für die zur Verfügungstellung eines WCs während der Bauzeit (max. 8 Wochen.) untersucht.

Nachfolgend aufgeführte Varianten stehen zur Auswahl:

Variante 1:

Aufstellung eines DIXI-WC mit wöchentlichen Kosten von netto 49,50 €. Im Preis enthalten ist die wöchentliche Reinigung inkl. Entleerung des Fäkalientanks. Die Gesamtkosten der Firma HDMS würden sich gemäß dem Angebot vom 31.03.2017 bei max. 8 Wochen Bauzeit auf **insgesamt 471,24 € brutto** belaufen.

Variante 2:

Aufstellung eines WC-Containers (1,80 m x 1,80 m), bestehend aus einem WC-Sitz, Urinal, Waschbecken, Heizung (2 kW) und einem Durchlauferhitzer. Eine Reinigung ist nicht im Preis enthalten und müsste separat erfolgen. Die Gesamtkosten der Firma HDMS würden sich gemäß dem Angebot vom 31.03.2017 bei max. 8 Wochen Bauzeit auf **insgesamt 1.596,98 € brutto** belaufen.

Als möglicher Standort für die Aufstellung eines WC-Containers wurde vor Ort die Fläche zwischen dem Erdcontainer und der Leichenhalle ausgesucht (siehe Foto), bei welcher auch provisorische Anschlüsse (Wasser- u. Abwasser) hergestellt werden könnten. Hier müssten allerdings die beiden Müllcontainer zur Aussegnungshalle umgestellt werden, was optisch nicht ganz so schön wirken würde. Das DIXI-WC könnte seitlich des aktuellen WC-Umbaus aufgestellt werden, sodass die Beerdigungsinstitute noch an ihr Lager kommen (siehe Luftbild).

Eine zusätzliche Reinigung des DIXI-WC unmittelbar vor Beerdigungen würde von Seiten der Firma Dorfner zum Pauschalpreis von netto 28,50 € übernommen werden.

Das DIXI-WC sowie ein WC-Container sollten nur an Beerdigungen (wie aktuell) und für die Baufirmen bereitgestellt werden. Eine tägliche Öffnung sollte nicht gewährt werden, da ansonsten eine tägliche Betreuung und Reinigung weitere Folgekosten verursachen würde.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein DIXI-WC bei der Firma HDMS in Höhe von 471,24 € brutto für die gesamte Bauzeit des WC-Umbaus (geschätzt 8 Wochen) an der Aussegnungshalle zu bestellen.

Die Aufstellung des DIXI-WC soll seitlich neben dem aktuellen WC-Umbau erfolgen.

Das DIXI-WC selbst wird nur für die Bauarbeiter und nur an Beerdigungen geöffnet werden. Die Reinigung unmittelbar vor Beerdigungen wird von der Firma Dorfner durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
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