



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 06.06.2019 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 Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Daniel Schmitt SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

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 Einfamilienwohnhauses mit Garage, A sternweg 8 ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 1.2 Bauantrag über Anlegen von Außenanlagen, Im Steinetz 1 ("Nördlich der Steinhohle II")
- TOP 1.3 Bauantrag über Errichtung eines Zwerchgiebels sowie Umnutzung einer bestehenden Garage in Abstellraum, Hohe-Wart-Str. 8 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")
- TOP 1.4 Bauantrag über Erweiterung der Kinderkrippe "Sonnenhügel" um 2 Kindergartengruppen und 1 Krippengruppe, Am Sportplatz 3 ("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke");
a) Zustimmung als Bauherr
b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht
- TOP 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau eines Gartenhauses, Holzwiesenweg 12 ("Sodentalstraße")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Nutzungsänderung eines ehemaligen Betriebsgebäudes in eine Wohnung, Brunnengasse 19 a ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 2.2 Bauvoranfrage über Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 23.05.2019 auf Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld II"
- TOP 4 Baugebiet "Am Sulzbacher Weg" im Ortsteil Dornau;
Festlegung des Straßenlampentyps (LED)
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

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

- TOP 2 Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2020 ff.;
Genehmigung der Bedarfsmittelteilung 2020 ff.

TOP 3 Gemeindliches Anwesen Hauptstr. 33 (ehem. Lehrerwohnhaus);
Rückbau der vorhandenen Dachgauben zum Hof - Beratung und
weitere Veranlassung

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 Einfamilienwohnhauses mit Garage, Astenweg 8 ("Südliches Ortsgebiet")

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

- Überschreitung der straßenseitigen Baulinie (im Eingangsbereich);
- Abweichende Dachform und Dachneigung der beiden Quergiebel (Flachdach);
- Abweichende Dachform der Garage hinsichtlich Grenzgarage des Nachbarn;

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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Anlegen von Außenanlagen, Im Steinetz 1 ("Nördlich der Steinhohle II")

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Errichtung eines Zwerchgiebels sowie Umnutzung einer bestehenden Garage in Abstellraum, Hohe-Wart-Str. 8 ("Gesamtbebauungsplan OT Soden")

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

- Abweichende Firstrichtung des Quergiebel;
- Unterschreitung des im B-Plan festgesetzten Mindestgrenzabstandes;

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.4 Bauantrag über Erweiterung der Kinderkrippe "Sonnenhügel" um 2 Kindergartengruppen und 1 Krippengruppe, Am Sportplatz 3 ("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke"); a) Zustimmung als Bauherr b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

a) Zustimmung als Bauherr**Beschluss:**

Der vorliegenden Genehmigungsplanung des Architekturbüro Schuler & Schickling wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze sowie eine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatz-Satzung (Grünstreifen nach 3 zusammenhängenden Stellplätzen).

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und den damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der Baugrenze) und der Stellplatz-Satzung des Marktes Sulzbach a. Main 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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau eines Gartenhauses, Holzwiesenweg 12 ("Sodentalstraße")

Der Antrag beinhaltet die Aufstellung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 4,0 x 4,0 m sowie eines WC-Raumes (1,30 m x 1,30 m) im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Holzwiesenweg 12. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) 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 Gartenhauses mit WC und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Nutzungsänderung eines ehemaligen Betriebsgebäudes in eine Wohnung, Brunnengasse 19 a ("Nördlich Spessartstraße")

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Umgestaltung des zweigeschossigen derzeit ungenutzten ehemaligen Betriebsgebäudes. Vorgesehen ist der Aufbau eines Satteldaches sowie Nutzung mit 2 Garagen, Waschküche und Nebenräume im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss.

Der Ortsplaner Rainer Tropp stellt in seiner Stellungnahme vom 03.06.2019 fest, dass die dadurch entstehende Bauhöhe (2 Geschosse + ausgebauter DG) sowie die geplante Firstrichtung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Die Garagenzufahrt funktioniert nur bei Mitinanspruchnahme der nachbarlichen Grundstücksfläche (Brunnengasse 19). Städtebaulich und ortsgestalterisch könne aus Sicht des Ortsplaners dem Vorhaben entsprochen werden, wenn das neue DG mit Kniestock von der Fassade eingerückt, ohne die geplante umlaufende Randbrüstung erstellt wird und die Giebel in dunklem Farbton gestrichen oder verkleidet werden (optische Höhenreduzierung).

Durch die geplante Wohnnutzung würde zumindest dem geplanten Gebietscharakter WA Rechnung getragen, was eine städtebauliche Verbesserung zur ehemals betrieblichen Nutzung darstellt und den Zielen der Innenentwicklung entspricht.

In der eingehenden Beratung wird die Auffassung vertreten, dass eine Zustimmung zum geplanten Aufbau des Satteldaches (auch in der geplanten Form ohne Einrückung) in Aussicht gestellt werden könne. Allerdings müsste eine Befahrbarkeit der Garagen unbedingt gewährleistet sein, weshalb die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) am Nachbargrundstück Brunnengasse 19 unumgänglich wäre.

Beschluss:

Für die Bauabsichten des Antragstellers wird ein grundsätzliches Einverständnis in Aussicht gestellt, sofern

- die ordnungsgemäße Befahrbarkeit der beiden Garagen gewährleistet ist und
- am Nachbargrundstück Fl.-Nr. 300 (Brunnengasse 19) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baugrundstückes eingetragen wird.

Es ist als nächster Schritt mit dem Landratsamt abzuklären, ob von dort eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann (ohne oder ggf. mit Änderung des Bebauungsplanes).

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.2 Bauvoranfrage über Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau zweier spiegelbildlicher Mehrfamilienhäuser (I + Sockelgeschoss, Satteldach 38°) mit gemeinsamer Tiefgarage und Aufzügen mit einem Grundriss von jeweils 17,00 x 12,60 m je Gebäude). Insgesamt entstehen 10 neue Wohnungen (Wohnfläche zwischen 85 m² bis 120 m²) mit 12 Garagen- und 8 offenen PKW-Stellplätzen.

Das Vorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Tiefgarage.

Nach Angaben des Bauherrn werden alle sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes (GRZ, GFZ, Wandhöhe) sowie die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten. Ein Vollgeschossnachweis für das Dachgeschoss wäre noch vorzulegen.

Die Vorlagen wurden vom Großteil der betroffenen Nachbarn nicht unterschrieben mit dem Hinweis, dass die vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend aussagekräftig seien.

Die Verwaltung wird deshalb gebeten, eine ergänzende Unterlage mit einer zeichnerischen Darstellung der Gebäudehöhe der geplanten Gebäude im Vergleich zum Nachbaranwesen Bergweg 1 anzufordern.

Beschluss:

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

Vor Weiterleitung der Bauanfrage an das Landratsamt sind vom Antragsteller noch ergänzende Unterlagen (Vollgeschossnachweis, Darstellung Gebäudehöhe) anzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	1

wegen Art. 49 GO ohne Steffen Trautmann

3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 23.05.2019 auf Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld II"

Die Eigentümer des Wohnanwesens Grünwaldstraße 26 beabsichtigen eine Modernisierung Ihres Wohnhauses. Für den entsprechenden Bauantrag und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hatte der Bauausschuss am 14.02.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Landratsamt jedoch dem Planer mitgeteilt, dass die erforderlichen Befreiungen (Dachform, Dachneigung und Traufhöhe) von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nicht erteilt werden können.

In einem Gespräch zwischen Marktverwaltung, Planer und Bauherr wurde die Auffassung vertreten, zur Verwirklichung der Bauabsichten eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes anzustreben, was vom Bauherrn nunmehr mit E-Mail vom 23.05.2019 beantragt wurde.

Auf Nachfrage der Verwaltung schlägt der gemeindliche Städteplaner Rainer Tropp in seiner Stellungnahme vom 03.06.2019 eine Teilbereichsänderung für den Gebäudezug südlich der Grünwaldstraße vor. Aufgrund der nach Süden hin ansteigenden Grundstücksverhältnisse wäre eine Zulassung des DG als Vollgeschoss mit Angabe der zulässigen Dachneigung (straßenseitig bzw. hangseitig) zu empfehlen. Damit könnte die natürliche Belichtungsfläche des Geländes optimiert werden. Alternativ könnten die baulichen Festsetzungen auch über die Wandhöhe dargestellt werden.

Gleichzeitig wäre zu überlegen, ob die max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten neu festzulegen wäre.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld II“ für den Teilbereich des Gebäudezuges südlich der Grünewaldstraße hinsichtlich der Festsetzungen über Dachform, Dachneigung und Wandhöhe wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 03.06.2019 des Städteplaners Rainer Tropp zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen und das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Baugebiet "Am Sulzbacher Weg" im Ortsteil Dornau; Festlegung des Straßenlampentyps (LED)

Die Bayernwerk Netz GmbH beabsichtigt ab Ende Juni den Beginn der Strom- und Straßenbeleuchtungsherstellung für das Baugebiet „Am Sulzbacher Weg“ im Ortsteil Dornau.

Hierzu müsste noch eine Festlegung des gewünschten Typs für die neuen LED-Leuchten durch den Markt Sulzbach erfolgen.

Gemäß dem Angebot der Bayernwerk Netz GmbH mit E-Mail vom 24.05.2019 gliedern sich die Kosten je LED-Leuchte (inkl. Lampenkopf, 6 m Mast sowie sonstigen Kosten) wie folgt auf:

Leuchttyp: Schreder; Teceo:	965,33 € netto
Leuchttyp: Siteco:	1.017,01 € netto
Leuchttyp: Alma:	1.654,16 € netto

Nach groben Berechnungen des Bayernwerkes werden insgesamt 9 - 10 Leuchten (je Typ) für die Erschließung des Neubaugebietes „Am Sulzbacher Weg“ benötigt.

In der Kostenberechnung des Erschließungsträgers vom 03.12.2018 waren für die Straßenbeleuchtung insgesamt 8.000,00 € brutto enthalten.

Der Bauhofleiter sowie die Verwaltung schlagen vor, den Leuchttyp: Siteco für das Baugebiet „Am Sulzbacher Weg“ zu wählen. Dieser würde auch am besten zu den bereits bestehenden Leuchten in der Sulzbacher Straße passen und wäre preislich um ca. 7.000,00 € brutto billiger als der Leuchttyp: Alma.

Des Weiteren ist mittelfristig vorgesehen, das gesamte Beleuchtungsnetz im Ortsteil Dornau auf LED umzurüsten.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, für das Baugebiet „Am Sulzbacher Weg“ im Ortsteil Dornau den Leuchttyp: **Siteco** zum Preis von 1.017,01 € netto je Leuchte bei der Bayernwerk Netz GmbH zu bestellen.

Des Weiteren soll die Verwaltung dem Erschließungsträger sowie dem Ingenieurbüro den festgelegten Leuchttyp weitergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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

2 Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2020 ff.; Genehmigung der Bedarfsmittelteilung 2020 ff.

Die Bedarfsmittelteilung Städtebauförderung 2020 ff. wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die vorgelegte Bedarfsmittelteilung soll zunächst als Grundlage für das Abstimmungsgespräch mit der Regierung von Unterfranken am 10.07.2019 beim LRA Miltenberg dienen.

Beschluss:

Die Bedarfsmittelteilung 2019 ff. wird in der vorgelegten Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Gemeindliches Anwesen Hauptstr. 33 (ehem. Lehrerwohnhaus); Rückbau der vorhandenen Dachgauben zum Hof - Beratung und weitere Veranlassung

Von Seiten des gemeindlichen Bauhofs wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass die beiden Dachgauben (zum Hof hin) am ehemaligen Lehrerwohnhaus (Hauptstraße 33) undicht sind und z.T. auch schon die Schiefersteine abrutschen und in den Hof fallen.

Auch im Inneren des Gebäudes sind bereits feuchte Stellen auf dem Rigips unmittelbar der beiden Dachgauben zum Hof hin zu erkennen, so dass hier auch im Hinblick auf die Kindergartenkinder im BRK-Heim zeitnaher Handlungsbedarf besteht.

Da die beiden Dachgauben zum Hof hin eingeschiefert sind und dies bei einer Neueindeckung recht aufwendig und teuer wäre (geschätzt ca. 10.000 €), schlagen die Verwaltung und der Bauhof vor, die beiden Dachgauben zum Hof hin vollständig zurückzubauen und diese Dachfläche der Gauben komplett mit Biberschwanzziegeln zu überdecken.

Diese Arbeiten könnten von Seiten des gemeindlichen Bauhofs ausgeführt werden, so dass hier lediglich Materialkosten und die Anmietung eines kleinen Baugerüsts von insgesamt max. ca. 1.500,00 € brutto anfallen würden.

Anmerkung: Das DG wird aktuell und wohl auch in naher Zukunft nicht mehr genutzt werden, so dass hier auf den Einbau eines Dachfensters, was weitere Kosten in Höhe von ca. 650,00 € brutto verursachen würde, verzichtet werden kann.

Die beiden Dachgauben zur anderen Gebäudeseite hin sind bereits mit Ziegelsteinen eingedeckt und dicht, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Beschluss:

Der gemeindliche Bauhof wird ermächtigt, die beiden Dachgauben (zum Hof hin) am ehemaligen Lehrerwohnhaus (Hauptstraße 33) zeitnah und vollständig zurückzubauen und die Dachflächen der Gauben mit Biberschwanzziegeln neu einzudecken.

Da die DG-Wohnung absehbar nicht genutzt werden wird, soll vorerst kein Dachfenster eingebaut werden.

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.

Martin Stock
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer