



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

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

am 11.09.2019 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 ab TOP 1.3

Herr Karl-Heinz Müller FWG ab TOP 1.3

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

##### Vertreter

Herr Markus Krebs FWG Vertretung für Herrn Alfred Sommer

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Herrn Daniel Schmitt

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Daniel Schmitt SPD vertreten von Herrn Volker Zahn

Herr Alfred Sommer FWG vertreten von Herrn Markus Krebs

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

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Wohnhausneubau (1 WE), Am Spottenberg 8  
("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.2    Bauantrag über Nutzungsänderung: Umbau einer Gaststätte zu  
Einfamilienwohnung sowie Gewerbe (Änderungsschneiderei und  
Gerüstbauunternehmen), Industriestr. 14 ("Gewerbegebiet am  
Altenbach")
- TOP 1.3    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
und Carport, Dornauer Weg 5 a ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 1.4    Bauantrag über Dachgeschossausbau, Spessartstr. 30 (Innerhalb  
bebauter Ortsteile)
- TOP 1.5    Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des  
Bebauungsplanes für die Überdachung einer Lagerfläche, Finkenweg 7  
("Änderung Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.6    Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des  
Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Mühlweg 30  
("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.7    Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des  
Bebauungsplanes für die Aufstellung eines Pavillons, Spessartstr. 104  
("Höhfeld")
- TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1    Bauvoranfrage über Nutzungsänderung eines ehemaligen  
Betriebsgebäudes in eine Wohnung, Brunnengasse 19 a ("Nördlich  
Spessartstraße")
- TOP 3      Bekanntgabe der im Rahmen des  
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger-  
wohnung und Carport, Auf der Birkenhöhe 4 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 3.2    Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage,  
Auf der Birkenhöhe 10 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 4      Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2020 ff.;  
Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2020 ff.

TOP 5        Berichte des Bürgermeisters

TOP 5.1     Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle Sulzbach/M., Abzw. Bahnhof  
(in Fahrtrichtung Aschaffenburg);  
Abschluss der Umbaumaßnahme

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

TOP 2        BRK-Garagen Sulzbach, Hauptstr. 35;  
Beratung über eine Neueindeckung

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 Wohnhausneubau (1 WE), Am Spottenberg 8 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

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

Weiterhin erfordert das Bauvorhaben eine Ausnahme von der gemeindlichen Stellplatz-satzung, da die erforderlichen Stellplätze in der nahegelegenen Garage (Fl.-Nr. 9090/194) bzw. auf dem der Garage gegenüberliegenden Stellplatz nachgewiesen werden. Die Bauherren haben die Benutzung des Garagengrundstückes Fl.-Nr. 9090/194 sowie der Zu- und Abfahrt und der Zu- und Abwege zu dieser Garage rechtlich gesichert.

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vor.

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Ausnahme 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:	<b>6</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>6</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung: Umbau einer Gaststätte zu Einfamilienwohnung sowie Gewerbe (Änderungsschneiderei und Gerüstbauunternehmen), Industriestr. 14 ("Gewerbegebiet am Altenbach")

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Billardräumen zu einer Betriebswohnung und 2 Gewerbeeinheiten (Änderungsschneiderei sowie Lager für Gerüstbaumaterial). Nach den vorgelegten Unterlagen beträgt die gewerbliche Nutzfläche 483,02 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche 287,53 m<sup>2</sup> (= Verhältnis 63 % : 37 %).

Das Bauvorhaben erfordert eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Zulassung einer Betriebswohnung.

### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Zulassung einer Betriebswohnung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>6</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>6</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## 1.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport, Dornauer Weg 5 a ("Südliches Ortsgebiet")

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.

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 Dachgeschossausbau, Spessartstr. 30 (Innerhalb bebauter Ortsteile)**

**Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

**1.5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überdachung einer Lagerfläche, Finkenweg 7 ("Änderung Wachenbach-Mühlweg")**

Der Antrag beinhaltet die Überdachung einer Lagerfläche mit einer Grundfläche von 2,40 x 2,70 m im straßenseitigen Bereich des Grundstückes Finkenweg 7. 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 Überdachung einer Lagerfläche und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt:

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

**1.6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Mühlweg 30 ("Wachenbach-Mühlweg")**

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Carports mit den Maßen 5,30 x 4,00/4,70 m an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Mühlweg 30. Die Ansetzung des Carports ist in gleicher Flucht der bestehenden Garage auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück mit einem Abstand von 1,0 m zu Hinterkante Gehsteig vorgesehen.

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 Carports und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird mit der Auflage zugestimmt, dass zwischen Garage und Hinterkante Gehsteig ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten ist.

**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 Aufstellung eines Pavillons, Spessartstr. 104 ("Höhfeld")**

Der Antrag beinhaltet die saisonale Aufstellung eines Pavillons mit einer Grundfläche von 3,0 x 3,0 m (Höhe 2,05 m) im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront des Anwesens Spessartstraße 104. 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.

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg hat mit E-Mail vom 22.08.2019 der geplanten Aufstellung des Pavillons zugestimmt.

### **Beschluss:**

Der saisonalen Aufstellung eines Pavillons und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

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

-----

## **2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen**

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

Unter Berücksichtigung der Beratung in der BA-Sitzung vom 06.06.2019 fand am 03.07.2019 ein Gespräch am Landratsamt Obernburg statt. Im Nachgang zu diesem Gespräch hat der Antragsteller nunmehr eine neue Bauvoranfrage vor. Hierbei wird insbesondere die Firstrichtung entsprechend den Festsetzungen im B-Plan gedreht und die im B-Plan festgesetzte Wandhöhe eingehalten.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu die (Vorab-) Stellungnahmen des Landratsamtes und des Städteplaners eingeholt.

Vom Landratsamt wird nach einer ersten Einschätzung unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes aus verschiedenen Gründen (Geschossigkeit, Abstandsflächen, Hausbreite der Giebelseite, Zufahrt zu den Stellplätzen) eine Genehmigungsfähigkeit nicht gesehen.

Der Städteplaner äußert Bedenken insbesondere hinsichtlich der nunmehr erfolgten Giebeldrehung und der damit verbundenen massiven Höhenentwicklung bis zu einem Dachfirst von 12,40 m. Vorgeschlagen wird deshalb, bei einer Beibehaltung der nunmehr gewählten Firstrichtung (gem. B-Plan) die Dachfläche nördlich und südlich einzukürzen und damit die Firsthöhe zu verringern. Alternativ wird die Planung der ersten Bauvoranfrage besonders hinsichtlich der Giebelproblematik als bessere Lösung empfohlen.

Der Eigentümer des Nachbaranwesens Brunnengasse 21 hat ergänzend zu seinem Schreiben vom 13.06.2019 (hinsichtlich der ersten Bauvoranfrage) nunmehr mit Schreiben vom 04.09.2019 zur neuerlichen Anfrage Einwände insbesondere bezüglich der Erhöhung des Gebäudes vorgebracht.

Nach Abstimmung mit dem Antragsteller und dem Städteplaner schlägt die Verwaltung vor, die Beratung (Entscheidung) über die Bauanfrage zunächst zurück zu stellen und gemeinsam mit dem Antragsteller, dessen Planerin und dem Städteplaner eine möglichst verträgliche Lösung für die Umnutzung des Betriebsgebäudes zur Wohnung zu erarbeiten.

In der Beratung wird erneut auf die Stellplatzproblematik (Befahrbarkeit der Garagen) eingegangen. Es kommt jedoch auch zum Ausdruck, dass eine städtebauliche Aufwertung des Bestandsgebäudes als wünschenswert erachtet wird. Abschließend wird deshalb seitens des Gremiums der Vorschlag der Verwaltung gutgeheißen.

### **Beschluss:**

Die Beratung/Entscheidung über die Bauanfrage wird zunächst zurückgestellt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, gemeinsam mit dem Antragsteller, dessen Planerin und dem Städteplaner eine möglichst verträgliche Lösung für die Umnutzung des Betriebsgebäudes zur Wohnung zu erarbeiten und zur weiteren Beratung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Anwesend:	<b>8</b>
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 Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport, Auf der Birkenhöhe 4 ("Am Sulzbacher Weg")**

#### **3.2 Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 10 ("Am Sulzbacher Weg")**

-----

#### **4 Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2020 ff.; Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2020 ff.**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Bedarfsmitteilung 2020 ff. wird in der vorgelegten Fassung genehmigt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

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

##### **5.1 Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle Sulzbach/M., Abzw. Bahnhof (in Fahrtrichtung Aschaffenburg); Abschluss der Umbaumaßnahme**

Die Arbeiten für den barrierefreien Umbau der Bushaltestelle „Sulzbach/M., Abzw. Bahnhof“ (in Fahrtrichtung Aschaffenburg) wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Bushaltestelle ist wieder uneingeschränkt nutzbar.

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

#### **2 BRK-Garagen Sulzbach, Hauptstr. 35; Beratung über eine Neueindeckung**

Bereits im April wurde vom 1. Vorstand des BRK Sulzbach mitgeteilt, dass das Dach (ca. 150 m<sup>2</sup>) der BRK-Fahrzeuggaragen undicht ist.

Vom gemeindlichen Schlosser wurde deshalb nach Undichtigkeiten gesucht, was allerdings nur schwer möglich ist, da die alten Asbestwellplatten zwar z.T. minimale Haarrisse aufweisen, man aber augenscheinlich keine größeren Schäden erkennen konnte. Es wurde zunächst abgewartet und gehofft, dass es ggf. einmalig und die Ursache der Wind war, welcher das Wasser unter die Wellplatten gedrückt hat.

Herr Schneider teilte der Verwaltung mit E-Mail vom 07.08.2019 nunmehr erneut mit, dass das Dach wohl doch undicht und wieder eine größere Wassermenge in die Garage gelaufen sei.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die gesamten Asbestwellplatten (150 m<sup>2</sup>) von der Firma Schuck zum Angebotspreis von 3.510,50 € brutto fachgerecht entfernen und entsorgen zu lassen und von Seiten des gemeindlichen Bauhofs eine Neueindeckung mittels Trapezblechdach in Eigenleistung vorzunehmen.

Die Materialkosten für das Trapezblech sowie für neue Regenfallrohre etc. belaufen sich gemäß dem Angebot vom 22.08.2019 der Firma Matthias Schreck GmbH auf insgesamt 3.359,99 € brutto. Hinzu käme ein neuer Blitzschutz aufgrund der Eindeckung mittels Trapezblechen. Die Kosten für die Herstellung eines neuen Blitzschutzes mittels 4 neuen Erdankern etc. würden sich gemäß dem Angebot vom 09.09.2019 der Firma Hergott auf insgesamt 1.655,65 € brutto belaufen.

Eine Neueindeckung der Fahrzeuggaragen des BRK-Sulzbach könnte noch in diesem Jahr erfolgen.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Firma Schuck mit dem Rückbau und der Entsorgung der Asbestwellplatten mit Kosten in Höhe von 3.5140,50 € brutto, die Firma Matthias Schreck mit der Lieferung der neuen Trapezwellbleche mit Kosten in Höhe von 3.359,99 € brutto und die Firma Hergott mit der Lieferung und Montage einer neuen Blitzschutzanlage in Höhe von 1.655,65 € brutto zu beauftragen, um die Fahrzeuggarage des BRK Sulzbach neu einzudecken.

Die Ausführung dieser Neueindeckung soll noch in diesem Jahr in Eigenleistung durch den Schlosser des gemeindlichen Bauhofs erfolgen.

### **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.

Martin Stock  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer