

# **Niederschrift über die Haupt- und Bauausschusssitzung am 11.02.2016**

**- öffentlicher Teil –**

**Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr**

**Anwesend:**

**Erste Bürgermeisterin**

Christine Konrad

**Ausschussmitglieder:**

Ernst Plannasch

Michael Schuba

Roland Nagel

Raimund Sauer i.V.

Helmut Kapp

Michael Hartmann

**abwesend entschuldigt:**

Marcel Hannweber

**zusätzlich anwesend:**

**Schriftführerin:**

Verwaltungsfachwirtin Tanja Gaida

**Erste Bürgermeisterin Christine Konrad begrüßt die anwesenden Mitglieder.**

**Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.**

**7 Mitglieder des Ausschusses waren anwesend und stimmberechtigt.**

## **1. Bauangelegenheiten**

### **1.1 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Grund“ im Stadtteil Effeldorf; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Dettelbach plant, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 466/1, Gemarkung Effeldorf, ein Feuerwehrhaus zu errichten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Im Grund“ zu ändern, da das Grundstück hier zum einen als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist und zum anderen die nicht mehr existierende 20-kV-Freileitung quer über das Grundstück bzw. das Bebauungsplangebiet verläuft. Es ist beabsichtigt, die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen.

**BESCHLUSS:**

- „1. Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Im Grund“, Effeldorf, für das in der Anlage 1 markierte Gebiet zu ändern.**
- 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.**
- 3. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.**
- 4. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Dettelbach ortsüblich bekannt zu machen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

## **1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Rottendorf“ sowie 11. Änderung des Flächennutzungsplans;**

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 29 BNatSchG, Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Ziel des o. g. Bebauungsplans ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage durch die Firma N-ERGIE Sonne und Wind GmbH & Co. KG. Der Flächenumfang des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung umfasst 18,18 ha und liegt ca. 500 m westlich des Ortsteils Rothof, Rottendorf ist ca. 1.300 m vom Sondergebiet entfernt.

Belange der Stadt Dettelbach werden durch die Ausweisung des Sondergebiets nicht berührt.

### **BESCHLUSS:**

**„Belange der Stadt Dettelbach werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Rottendorf“ sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rottendorf nicht berührt. Der Ausschuss beschließt daher, keine Einwendungen zu erheben.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

## **1.3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 235/25, Gemarkung Mainsondheim**

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Rosenberg II“, Mainsondheim.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

### **Geschossigkeit**

Festgesetzt ist, maximal 2 Vollgeschosse. Die Bauherren planen EG + OG. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird eingehalten.

### **Dachform, Dachneigung**

Die Bauherren beantragen ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 23°- 25 °.

Zeltdächer sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen, die Dachneigung muss ab 42° aufwärts betragen.

Hinsichtlich der Dachneigung wurde im gleichen Bebauungsplangebiet bereits eine Befreiung auf 25° erteilt.

Nicht beantragt wurde zum einen die Abgrabung des gesamten Grundstücks. Nach Bebauungsplan sind Terrassierung, Aufschüttungen und Abgrabungen nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Höheneinstellung der Gebäude notwendig sind. Geplant ist eine Abgrabung südlich bis zu 1,40 m. In einem anderen Fall wurde bereits eine Aufschüttung bis zu 1,26 m befreit und genehmigt.

Zum anderen wurde keine Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe (6,16 m) beantragt. Nach Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von max. 3,80 m zulässig. Es liegt ein Präzedenzfall vor, bei dem bereits ein Flachdachgebäude mit einer Wandhöhe von 6,71 m genehmigt wurde.

### **BESCHLUSS:**

**Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und befreit von der im Bebauungsplan „Am Rosenberg II“, Mainsondheim, festgesetzten Geschossigkeit, um ein Erd- und Obergeschoss errichten zu können, von der festgesetzten Dachform und Dachneigung, um ein Zeltdach mit 23°-25° Dachneigung errichten zu können, von der Wandhöhe sowie von**

der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Terrassierung, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,40 m, wenn die Sicherung der Abgrabung nach den Regeln der Technik auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen**

**Ausschussmitglied Helmut Kapp hat wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teilgenommen.**

**1.4 Bauantrag zur Verglasung der Veranda des Anwesens auf Grundstück Fl.-Nr. 202/42, Gemarkung Effeldorf**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“ und entspricht dessen Festsetzungen.

Nachdem es sich um einen Sonderbau handelt, ist eine Behandlung durch den Haupt- und Bauausschuss notwendig.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.5 Formlose Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 493/5, Gemarkung Mainsondheim**

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert.

Es kann jedoch als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 zugelassen werden, da es der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) entspricht.

Die Erschließung soll über das vorderliegende Privatgrundstück führen und durch eine Grunddienstbarkeit geregelt werden.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.6 Bauantrag zur Sanierung des Scheunengebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 1/5 und 106/1, Gemarkung Mainsondheim – Tektur**

Das bestehende Scheunengebäude soll zu einer Abstellhalle für Nutzfahrzeuge mit Werkstatt, Büro und Aufenthaltsräumen umgebaut werden.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde bereits mit Bescheid vom 14.01.2014 durch das Landratsamt genehmigt. Nun sind verschiedene kleine Änderungen geplant (u. a. Einziehen einer Decke und Nutzung des OG als Heizraum und Lagerfläche).

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist ein Beschluss des Haupt- und Bauausschusses notwendig.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.7 Bauantrag zur Nutzungsänderung der Schule Bibergau-Effeldorf in eine Unterkunft für Asylbewerber, Grundstück Fl.-Nr. 792/1, Gemarkung Bibergau**

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Es kann jedoch als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 zugelassen werden, da es als „Anlage für soziale Zwecke“ der Darstellung des Flächennutzungsplans (Fläche für den Gemeinbedarf) nicht widerspricht.

Die Erschließung ist bereits vorhanden und somit gesichert.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.8 Informationen über Vorhaben nach § 30 BauGB**

- **Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Grundstück Fl.-Nr. 3240/12, Gemarkung Dettelbach**

**1.9 Informationen über Vorhaben nach § 34 BauGB**

- **Umbau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 454, Gemarkung Bibergau**

**2. Durchführungsbeschluss zum Spielplatz im Baugebiet „Dettelbach-Ost VI“**

Im Baugebiet Dettelbach-Ost VI ist auf dem Flurstück Nr. 3240/28 ein Spielplatz geplant. Dieser soll in gemeinsamer Arbeit mit Bauhof und Anwohnern, die auch das beiliegende Konzept erarbeitet haben, gebaut werden.

Die Kostenschätzung der Anwohner beläuft sich auf 25.150 € (siehe Anlage).

**„Der Ausschuss beschließt, die Arbeiten für den Spielplatz „Dettelbach-Ost VI“ im Rahmen eines Budgets von 25.150,- € durchzuführen.“**

**Abstimmungsergebnis: 0 : 7 Stimmen**

**Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.**

**„Der Ausschuss beschließt, die Arbeiten für den Spielplatz „Dettelbach-Ost VI“ im Rahmen eines Budgets von 22.500,- € durchzuführen.“**

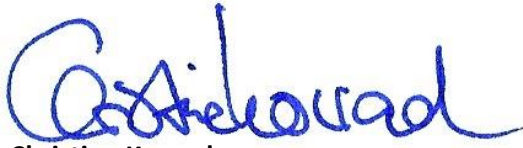
**Abstimmungsergebnis: 4 : 3 Stimmen**

**3. Anfragen der Ausschussmitglieder**

- 3.1 Roland Nagel: Schäden in den Pflasterflächen in den Kreuzungsbereichen am Sandweg, Dettelbach**

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist, bedankt sich die Vorsitzende für die Mitarbeit und schließt die Sitzung. Es schließt eine nichtöffentliche Sitzung an

Vorsitzende:



Christine Konrad  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin:



Tanja Gaida  
Verwaltungsfachwirtin