

# Niederschrift über die Haupt- und Bauausschusssitzung am 21.07.2016

- öffentlicher Teil –

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

**Anwesend:**

**Erste Bürgermeisterin**

Christine Konrad

**Ausschussmitglieder:**

Ernst Plannasch

Roland Nagel

Helmut Kapp

Michael Schuba

Michael Hartmann

Theresia Mack-Schneider i. V. (ab  
TOP 1.3)

**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.**

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

## **1. Bauangelegenheiten**

### **1.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Stellplatz auf Grundstück Fl.-Nr. 3030/21, Gemarkung Schernau**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Reusenberg II“ in Schernau. Es wurden die folgenden beiden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

Farbe der Dacheindeckung (ziegelnaturrot) – geplant schiefergrau

Es liegen bereits Präzedenzfälle vor.

Geländeveränderungen (0,80 m) – geplant bis zu 1,68 m

Das Grundstück ist nach Süden hin sehr abschüssig, sodass es im Bereich der Terrasse zu einer Überschreitung dieser Festsetzungen kommt. Das Gelände wird zu allen Seiten im Bereich der Terrasse abgebösch.

Die maximal zulässigen Abgrabungen wurden bereits bis zu 1,50 m befreit (unter Einhaltung der maximal zugelassenen Stützmauerhöhe von 1,0 m).

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Reusenberg II“, Schernau, hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung sowie der Geländeänderungen bis zu 1,68 m zu, da die im Bebauungsplan festgesetzte Stützmauerhöhe von 1,0 m eingehalten wird.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen**

**1.2 Bauantrag zur Errichtung von Lager- und Logistikhallen auf Grundstück Fl.-Nr. 202/45 und 213/2, Gemarkung Effeldorf**

Das Grundstück liegt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“ und hier in Parzelle 6. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (zulässige Grundflächenzahl (festgesetzt 0,6), Nutzungsfestsetzung für Parzelle 6 (Dienstleistungen für die Autobahn) sowie Gestaltung/Untergliederung des Baukörpers bei Gebäudelänge >50m) wurden bereits mittels Vorbescheid beantragt, in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 28.04.2016 behandelt und erteilt.

Der Stadtrat hat dem Verkauf der Teilfläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Fl.-Nr. 213/2, Gemarkung Effeldorf in seiner Sitzung am 09.05.2016 zugestimmt.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das auf Kosten des Antragstellers weiter nach Süden verlegt werden soll. Die genaue Ausführung (Überrechnung der notwendigen Dimensionierung etc.) sowie die eventuelle Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung sind noch nicht geklärt. Dies muss als zwingende Bedingung im Beschluss aufgenommen werden.

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass die Verlegung des Regenrückhaltebeckens abschließend geklärt und eine hierfür eventuell notwendige wasserrechtliche Genehmigung erteilt ist.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“ hinsichtlich der Grundflächenzahl bis zu 0,8 sowie der Nutzungsfestsetzung wird zugestimmt. Die Befreiung hinsichtlich der Gestaltung/Untergliederung von Baukörpern bei einer Gebäudelänge mehr als 50 m wird ebenfalls erteilt, da der Baukörper durch großflächige Glaselemente untergliedert wird.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen**

*Frau Theresia Mack-Schneider erscheint zur Sitzung.*

**1.3 Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und Einbau einer Garage am Anwesen auf Grundstück Fl.-Nr. 11, Gemarkung Dettelbach**

Das Anwesen liegt im Ensemblebereich „Altstadt“ und somit im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Die geplanten Gauben entsprechen nicht den Festsetzungen der Satzung, es sind folgende Abweichungen notwendig:

- 1) Breite der Dachgauben bei mehreren Gauben pro Dachfläche max. 1,20 m  
(geplant: 1,50 m)

Die Dachgauben erstrecken sich über zwei Sparrenfelder, was der gewünschten Proportion und der heutzutage üblichen Dämmung entspricht. Es liegen bereits Präzedenzfälle vor.

- 2) Wandhöhe der Gauben max. 1,50 m  
(geplant: 1,80 m)  
Die heutzutage übliche Dämmstärke der Dächer wirkt sich auf die Wandhöhe der Gauben aus.
- 3) Abstand der Gauben zum Ortgang 1,5-fache Gaubenbreite  
(2 m)  
Es liegen bereits Präzedenzfälle für einen Abstand von 1,50 m vor.
- 4) Abstand der Gauben untereinander 1,5 fache Gaubenbreite  
(Abstand Süden und Norden: 1,63 m)  
Diese Festsetzung hängt mit der Abweichung hinsichtlich der Breite der Dachgauben bis zu zwei Sparrenfeldern zusammen.
- 5) Gesamtbreite der Gauben im Verhältnis zur Trauflänge max. 1/3  
Die Breite der Gauben beträgt auf der Südseite 6 m – die Trauflänge hingegen nur 14,50 m. Auch dies hängt mit der Abweichung hinsichtlich der Gaubenbreite sowie dem Abstand einer einfachen Gaubenbreite zusammen.
- 6) Lichte Öffnung der Dachgauben max. 80 % der Öffnungen der Fenster im letzten Vollgeschoss  
Hier liegen Präzedenzfälle vor.

Desweiteren ist in den eingereichten Plänen neben der Eingangstüre ein Versatz im Sockelbereich dargestellt, der nicht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entspricht.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Den folgenden Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird zugestimmt:**

- Die Breite der Dachgauben darf zwei Sparrenfelder betragen, da dies der gewünschten Proportion und der heutzutage üblichen Dämmung entspricht
- Die Wandhöhe der Dachgauben darf aufgrund der heutzutage üblichen Dämmung bis zu 1,80 m betragen.
- Der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 2,00 m betragen.
- Der Abweichung hinsichtlich des 1-fachen Abstands der Gauben untereinander wird zugestimmt.
- Die Gesamtbreite der Gauben im Verhältnis zur Trauflänge darf aufgrund der Abweichung hinsichtlich der Gaubenbreite sowie des Abstands der Gauben untereinander mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- Das lichte Öffnungsmaß der Dachgauben darf 1,00 m betragen“
- Die Höhenlage und Farbgestaltung des Sockels ist vor Ausführung mit der Stadt Dettelbach abzustimmen.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.4 Bauantrag zur Errichtung einer Garage mit drei Stellplätzen auf Grundstück Fl.-Nr. 3166 und 3166/8, Gemarkung Dettelbach**

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinbergsweg“. Die Garagenanlage ist außerhalb der festgesetzten Baugrenze geplant.

Lt. § 23 Abs. 5 BauNVO können Garagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO (Grenzgaragen) auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Eine Zulassung des Vorhabens über § 23 Abs. 5 BauNVO ist jedoch aufgrund der „überlangen Grenzbebauung“ nicht möglich.

**BESCHLUSS:**

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

**Abstimmungsergebnis: 0 : 6 Stimmen**

**Ausschussmitglied Ernst Plannasch hat aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen.**

**1.5 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung Nr. 162/2010: Neubau einer Imbissbude mit Werbeanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 2572, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

In der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 28.04.2016 wurde der Tektur des o. g. Bauantrags zugestimmt.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die damaligen Bedingungen und Auflagen gelten unverändert fort.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.6 Bauantrag zur Errichtung eines Bikeparks auf Grundstück Fl.-Nr. 3443, Gemarkung Dettelbach**

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat bereits beschlossen, dass auf dem o. g. Grundstück ein Bikepark errichtet werden soll.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist privilegiert, da die Anlage besondere Anforderungen an die Umgebung stellt (großer Flächenbedarf, Geländeumformungen bei der Gestaltung von Fahrwegen und Hindernissen, Immissionen durch Besucherverkehr etc.). Die planungsrechtliche Zulässigkeit sowie die naturschutzrechtlichen Belange wurden bereits mittels Vorbescheid abgeklärt.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

**BESCHLUSS:**

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

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

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

**Neubau eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und Garagen auf Grundstück Fl.-Nr. 957, Gemarkung Dettelbach**

**1.8 8. Änderung des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinbergsweg“; Aufstellungsbeschluss**

Die im o. g. Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ist in einigen Bereichen nur um die damals vorhandene Bebauung gezogen und führt nicht zu einer städtebaulich sinnvollen Be-

baung und Ausnutzung der Grundstücke. Daher soll für das in Anlage 1 markierte Gebiet ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden.

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

aktuelle Flurkarte



Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wäre der Aufstellungsbeschluss zu fassen und ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

**BESCHLUSS:**

- „1. Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinsbergsweg“ 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 mit § 13 a i. V. m. § 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**

**2. Nördliche Stadtmauer - Sanierung des Turms „Kühngasse“, Fl.-Nr. 4450; Nachtragsangebot der Fa. Pfister**

Die Baumaßnahme wurde nach einer beschränkten Ausschreibung am 30.05.2016 vom Stadtrat vergeben. Gemäß der vorliegenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz des Landratsamtes Kitzingen wurde die Sanierung des o. g. Turms am 03.06.2016 begonnen.

Dabei wurde festgestellt, dass die Abdichtung auf der Plattform über dem Turm undicht ist. Hier dringen große Mengen Wasser in den Turm ein. Die Außenmauer hängt zudem auf einer Höhe von 6,50 m bis zu 12 cm über.

Damit ein weiteres Auseinanderdriften der Außenwand auf Dauer vermieden wird, wurde ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Haas, und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Herrn Gattenlöhner, anberaunt. Dabei wurden Maßnahmen zur Sicherung vorgeschlagen.

Für diese Arbeiten legt die Fa. Pfister einen Nachtrag vor. Der Nachtrag wurde geprüft und die grundsätzliche Übereinstimmung mit den ursprünglichen Angebotspreisen wird bestätigt.

**BESCHLUSS:**

„Der Haupt- und Bauausschuss beschließt, das Nachtragsangebot zum Angebotspreis i. H. von 8.568,00 € brutto an die Fa. Pfister zu vergeben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen

**3. Anfragen der Ausschussmitglieder**

./.

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