

# Niederschrift über die Haupt- und Bauausschusssitzung am 15.12.2016

- öffentlicher Teil -

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

**Anwesend:**

**Erste Bürgermeisterin**

Christine Konrad

**Ausschussmitglieder:**

Ernst Plannasch

Marcel Hannweber

Roland Nagel

Michael Schuba

Helmut Kapp

Michael Hartmann

**abwesend entschuldigt:**

**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 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Grundstück Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Paint-West“ in Dettelbach.

Die Bauherren beantragen eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung, da das Grundstück relativ schmal zugeschnitten ist und zur besseren Nutzbarkeit der Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie.

Auf dem Nachbargrundstück wurde bereits ein Gebäude mit versetztem Pultdach und abweichender Firstrichtung errichtet.

Des Weiteren ist der Kniestock mit 0,50 m geplant (lt. Bebauungsplan zulässig: 0,30 m). Hier wurde bisher in anderen Baugebieten den Befreiungen zugestimmt, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe / Traufhöhe eingehalten wird. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf diese 6 m gemessen an der höchsten Stelle des dem Gebäude angrenzenden Geländes betragen. Das geplante Gebäude hält diese Festsetzung ein.

Nicht beantragt, jedoch ebenfalls nicht eingehalten wird die nach Bebauungsplan zulässige Abgrabung von 0,6 m. Nach dem Bauantrag werden für die Höheneinstellung des Gebäudes zur Straße hin ca. bis zu 1,70 m abgegraben. Aufgrund der vorliegenden schwierigen topografischen Verhältnisse ist eine Abgrabung im vorliegenden Ausmaß notwendig.

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Paint-West“, Dettelbach, hinsichtlich der Firstrichtung, der Höhe des Kniestocks zu, da die nach Bebauungsplan zulässige Traufhöhe eingehalten wird, sowie der zulässigen Abgrabung aufgrund der vorliegenden schwierigen topografischen Verhältnisse.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.2 Bauantrag zur Umnutzung der bestehenden Produktionsräume zu Lagerräumen, Neubau von Annahmegossen und Getreidesilos, sowie Schaffung einer Lagerfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 1521/40**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Dettelbach-Ost“.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde bereits im Jahr 2014 genehmigt. In der nun vorgelegten Tektur werden folgende Änderungen beantragt:

- Schaffung einer Lagerfläche
- Entfall des ursprünglich geplanten Büro- und Laborgebäudes
- Einhausung der Gossen zur Getreideanlieferung als Witterungsschutz sowie
- Anzahl und Höhe der Silos  
genehmigt: vier Silos, 22,40 m Höhe  
geplant: drei Silos, Höhe im Mittelpunkt des Kegels: 30,80 m.

Lt. Bebauungsplan darf die Wandhöhe 12 m, in technisch begründeten Ausnahmefällen 16 m betragen. Für die damals genehmigten Silos wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans bis zu 22,40 m erteilt.

Im Jahr 2009 wurde bereits einem Bauvorhaben mit einer Gesamthöhe von 25 – 40 m zugestimmt (Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt).

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und befreit von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Wandhöhe, um drei Silos mit 30,80 m Höhe errichten zu können.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen**

**Ausschussmitglied Ernst Plannasch war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO ausgeschlossen.**

**1.3 Formlose Bauanfrage zur Erweiterung des 2. Obergeschosses eines Bürogebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 2460/2, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lange Länge/Strüth“, Dettelbach.

Derzeit befindet sich im 2. OG auf einem kleinen Teil der Grundfläche lediglich die Technikzentrale des Gebäudes. Es ist angedacht, diese Ebene komplett aufzustocken und somit ein 3. Vollgeschoss zu errichten (zulässig: 2 Vollgeschosse).

Lt. Bebauungsplan ist eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig. Die Technikzentrale des Bürogebäudes ist 10,55 m hoch – auch die Erweiterung soll diese Höhe erreichen.

Auf dem Nachbargrundstück wurden bereits Betriebsgebäude mit 20,56 m Höhe genehmigt und errichtet.

Ebenso wurde im benachbarten Baugebiet „Industriegebiet Dettelbach-Ost“ zuletzt ein Bürogebäude mit 4 Vollgeschossen und 22,60 m Höhe per Vorbescheid genehmigt. Dies stellt jedoch keinen Präzedenzfall dar, da es sich um den Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans handelt.

Nähere Angaben bezüglich der GRZ, BMZ oder zum Stellplatznachweis liegen noch nicht vor und sind im Rahmen des noch erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und befreit von der Festsetzung des Bebauungsplans „Lange Länge/Strüth“, Dettelbach, hinsichtlich der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit, um ein Bürogebäude mit 3 Vollgeschossen errichten zu können.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.4 Formlose Bauanfrage zur Nutzungsänderung des 1. OG einer Diskothek in einen Ausstellungsraum für Möbel mit Büro auf Grundstück Fl.-Nr. 202/8, Gemarkung Effeldorf**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“, Effeldorf, und hier in Parzelle 2. Für diese ist die Nutzung „Freizeit und Erholung“ vorgesehen.

In der Vergangenheit wurde von dieser Nutzungsfestsetzung bereits zum Betrieb einer Diskothek (mit Gastronomie) sowie einer Lasertag-Anlage befreit, was jeweils eine Vergnügungsstätte darstellt.

Der Ausstellungsraum soll zum Aufbau eines deutschlandweiten Vertriebsnetzes mit Franchisenehmern genutzt werden, ebenso können dort Möbel besichtigt und bestellt werden.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss befreit von der Nutzungsfestsetzung „Freizeit und Erholung“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“, um einen Ausstellungsraum für Möbel mit Büro einrichten zu können und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.5 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Trainingszentrums mit 2 Sportplätzen und einem Funktionsgebäude mit Büroteil, Presseraum, Küche, Fitness- und Gemeinschaftsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 202/45 und 213/2**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“, Effeldorf, und hier in Parzelle 6. Für diese ist die Nutzung „Dienstleistung für die Autobahn“ vorgesehen.

Die Firma möchte auf dem Grundstück ein Trainingszentrum der Kickers Würzburg mit zwei Sportplätzen und einem Funktionsgebäude mit Büroteil, Presseraum, einer Küche sowie einen Fitness- und Gemeinschaftsräumen einrichten.

Weitere Angaben über die Ausführung des Gebäudes sowie über den Kauf des städtischen Grundstücks, das ebenfalls überplant wurde, liegen noch nicht vor.

Von der Nutzungsfestsetzung der Parzelle 6 wurde bereits mehrmals befreit.

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss befreit von der Nutzungsfestsetzung „Dienstleistung für die Autobahn“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“, um ein Trainingszentrum mit 2 Sportplätzen und ein Funktionsgebäude mit Büroteil, Presseraum, Küche, Fitness- und Gemeinschaftsräumen errichten zu können und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Nähere Einzelheiten bleiben dem noch erforderlichen konkreten Bauantrag vorbehalten.“

**Abstimmungsergebnis: 2 : 5 Stimmen**

**Der Antrag ist somit abgelehnt.**

**1.6 Bauantrag zur Sanierung des Wohnhauses mit Teilumbau in Verbindung zum bestehenden Familienwohnhaus, Grundstück Fl.-Nr. 68, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Die Bauherren beantragen die folgenden Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung:

- Fensterelement mit zwei feststehenden Seitenteilen und einer Doppeltüre als Austritt zur Dachterrasse  
Zulässig: 70-110 cm x 100-160 cm, Fenstertüren bis 200 cm Höhe.  
Das geplante Fensterelement ist von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar und hat die Maße 3,90 m x 2,30 m.
- Vordächer  
Das geplante Vordach dient den beiden Eingangstüren zu den Anwesen „Birklinger Hof 5 und 7“ als Überdachung und soll die Maße 1,45 m x 1,85 m erhalten. Zulässig ist laut Gestaltungssatzung eine maximale Auskragung von 1,0 m. Die Überdachung grenzt nicht an die öffentliche Fläche an.

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den folgenden Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu:

- **Größe des Fensterelements als Austritt zur Dachterrasse, da das Fenster von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar ist.**
- **Größe des Vordachs, da dieses den beiden Eingangstüren als Überdachung dient und nicht direkt an die öffentliche Fläche angrenzt.**

**Die weiteren Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind hinsichtlich Detaillierung und Materialwahl einzuhalten.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**1.7 Bauantrag zur Beseitigung der nicht mehr nutzbaren Nebengebäude und Errichtung einer Doppelgarage sowie einer Einfriedung auf Grundstück Fl.-Nr. 2584, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sowie innerhalb der laut städtebaulichem Rahmenplan ausgewiesenen Fläche für „ortsbildprägende Gärten und Obstwiesen“.

Die Doppelgarage soll ein begrüntes Flachdach (DN 3°) erhalten. Lt. Gestaltungssatzung wäre jedoch lediglich ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 45° - 60° bzw. ein Pultdach mit einer Dachneigung von größer als 20 ° zulässig. Es ist demnach die Zustimmung zu einer Abweichung von dieser Festsetzung der Gestaltungssatzung notwendig.

Durch die Begrünung des Daches fügt sich das Nebengebäude gestalterisch sehr gut in die Umgebung ein und tritt nur wenig in Erscheinung. Es existiert außerdem bereits ein Präzedenzfall, bei dem ein Gartenhaus mit begrünem Flachdach zugelassen wurde.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden zu, da sich die Garage durch das begrünte Flachdach gestalterisch sehr gut in die lt. städtebaulichen Rahmenplan ausgewiesenen Flächen für „ortsbildprägende Gärten und Obstwiesen“ einfügt und nur wenig in Erscheinung tritt.“**

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen**

**Ausschussmitglied Ernst Plannasch war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO ausgeschlossen.**

**1.8 Bauantrag zum Abbruch einer Scheune und Neubau eines Wohnhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 1137/2, Gemarkung Euerfeld**

Das Vorhaben wurde bereits als formlose Bauanfrage in der Haupt- und Bauausschusssitzung am 07.04.2016 behandelt.

Der östliche Teil des Grundstücks, auf dem auch der Neubau errichtet werden soll, liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert, kann jedoch als sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 zugelassen werden, da das gesamte Grundstück als „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

In der Bauanfrage hat die Stadt Dettelbach einen Nachweis zur rechtlichen Sicherung der Erschließung gefordert. Die Bauherren geben an, dass das Grundstück vom Voreigentümer an sie übertragen wird. Ein Nachweis hierfür wurde bisher nicht erbracht und ist noch vorzulegen.

Die Kosten für die zusätzlichen Hausanschlüsse auf dem Grundstück sind von den Antragstellern selbst zu tragen.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Ein Nachweis für die rechtliche Sicherung der Erschließung ist noch zu erbringen. Die Kosten für die zusätzlichen Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück sind von den Antragstellern selbst zu tragen.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**2. Öffentliche Straßen, Wege, Plätze;**

**Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.-Nr. 3432 (Gemeindeäcker), Gemarkung Dettelbach**

Der öffentliche Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 3432 (Gemeindeäcker), Gemarkung Dettelbach, hat jede Verkehrsbedeutung verloren (kein Verkehr). Des Weiteren bewirtschaftet Herr Konstantin Röther, Stadtschwarzacher Str. 18, 97359 Schwarzach am Main die direkt am Weg anliegenden Äcker mit den Fl.-Nrn. 3433, 3431/1 und 3431, jeweils Gemarkung Dettelbach. Um die Bewirtschaftung zu erleichtern beantragte er die Anpachtung des öffentlichen Feld- und Waldweges.



**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, ein Verfahren zur Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwegs Fl.-Nr. 3432, Gemarkung Dettelbach, (Lage „Gemeindeäcker“) nach Art. 8 BayStrWG einzuleiten.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**3. Anfragen der Ausschussmitglieder**

3.1 Roland Nagel:

Frage zur Umstellung der Parkregelung in der Altstadt

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist, bedankt sich die Vorsitzende für die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

**Vorsitzende:**

**Christine Konrad**  
Erste Bürgermeisterin

**Schriftführerin:**

**Tanja Gaida**  
Verwaltungsfachwirtin