

Sitzungs-Datum
12. März 2025Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

SITZUNGSTEILNEHMER

Sitzungsteilnehmer		Bemerkung / Vertretung
Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Albert, Michael	Gemeinderat	
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Goldhammer , Jürgen	Gemeinderat	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Stahl, Toni	Gemeinderat	

Abwesend:

Goymann, Anja	Gemeinderätin	
---------------	---------------	--

Schriftführer		
Stahl Sonja		

Verwaltung		
Sauer, Alexander		
Seltsam, Luis		
Stahl, Sonja		
Volk, Martin		



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

TAGESORDNUNG

Nichtöffentlicher Teil:

1.	Begrüßung
2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
3.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
4.	Behandlung von Bauanträgen
4.1.	3/25 - Ankergasse 22, Fl.Nr. 1880, Umbau und energ. Sanierung Wohnhaus, Abbruch Dach und Neuerrichtung DG
4.2.	4/25 - Ringwallstr. 4, Fl.Nr.3439, Tektur zum Umbau eines bestehenden Vereinsheimes
4.3.	5/25 - Schulstr. 9, Fl.Nr. 800/161, DG-Ausbau und Anbau Balkon
4.4.	6/25 - Hirtenweg 2, Fl.Nr. 3, Bauvoranfrage - Errichtung eines grenzständigen Wohngebäudes
4.5.	7/25 - Höhenweg 9 - Fl.-Nr. 420/1, 222/26 - Umgestaltung DG
4.6.	8/25 - Dorfstr. 44, Fl.-Nr. 16/1, 140 - Erweit. 2-Fam.-Haus, Carportneubau
5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Beschilderung Rohrbachstraße Nähe Einmündung Haibacher Schweiz
6.	Allgemeines



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

1.	Begrüßung
----	------------------

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, Zuhörer und die im Live-Stream teilnehmenden interessierte BürgerInnen.

2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
----	--

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass zur Sitzung ordnungs- und fristgerecht eingeladen wurde. Ebenso erfolgten die Veröffentlichungen in den gängigen öffentlichen Medien.

Zur heutigen Sitzung ist GR Anja Goymann entschuldigt. Ein/e Vertreter/in ist nicht anwesend. Somit nehmen heute 10 Stimmberechtigte teil.

3.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
----	--

entfällt

4.	Behandlung von Bauanträgen
----	-----------------------------------

4.1.	3/25 - Ankergasse 22, Fl.Nr. 1880, Umbau und energ. Sanierung Wohnhaus, Abbruch Dach und Neuerrichtung DG
------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Umbau und energetische Sanierung Wohnhaus, Abbruch Dach und Neuerrichtung DG
Baugrundstück:	Ankergasse 22, 63808 Haibach Fl.Nr. 1880 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Haibach) in einem WA-Gebiet und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Erfüllt, da keine zusätzliche Wohnung entsteht.

Sitzungs-Datum
12. März 2025Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

4.2.	4/25 - Ringwallstr. 4, Fl.Nr.3439, Tektur zum Umbau eines bestehenden Vereinsheimes
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Umbau eines bestehenden Vereinsheimes und Errichtung eines Zugangsstegs - Tektur -
Baugrundstück:	Ringwallstr. 4 (Sportfeldstr. 7), 63808 Haibach Fl.Nr. 3439 – Gemarkung Haibach

BEKANNTGABE

Der Umbau des bestehenden Vereinsheimes mit Errichtung eines Zugangsstegs wurde mit BV-Nr. 1439/22 am 16.12.2022 genehmigt.

Dabei wurde beantragt, auf die bestehenden Erdgeschosswände das Obergeschoss aufzubauen.

Nachdem sich herausstellte, dass diese bestehenden Wände die Last nicht aufnehmen können, wurde hierfür die Tektur für den Umbau des bestehenden Vereinsheimes mit Wiedererrichtung der Erdgeschosswände gemäß ursprünglicher Genehmigung, beantragt.

Am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes wird sich durch diese Änderung nichts verändern.

Deshalb wurde diesem Tektur-Antrag im „Rahmen der laufenden Verwaltung“ zugestimmt und wird hiermit nur noch bekannt gegeben.

4.3.	5/25 - Schulstr. 9, Fl.Nr. 800/161, DG-Ausbau und Anbau Balkon
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	DG-Ausbau und Anbau Balkon
Baugrundstück:	Schulstr. 9, 63808 Haibach



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

	Fl.Nr. 800/161 – Gemarkung Grünmorsbach
--	--

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Grünmorsbach Nord“ (WA).

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

4.4.	6/25 - Hirtenweg 2, Fl.Nr. 3, Bauvoranfrage - Errichtung eines grenzständigen Wohngebäudes
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Bauvoranfrage Errichtung eines grenzständigen Wohngebäudes
Baugrundstück:	Hirtenweg 2, 63808 Haibach Fl.Nr. 3 – Gemarkung Grünmorsbach

Mit BV-Nr. 1018/2019 (29.08.2019) wurden die Wohnhauserweiterung durch einen Gauben-einbau und Terrassenkonstruktion, Erneuerung Einfriedung und Verlegung Grundstückszugang sowie Neubau einer Doppelgarage mit Satteldach, genehmigt.

Diese Genehmigung ist nun abgelaufen, da ein Antrag auf Verlängerung zurückgezogen wurde.

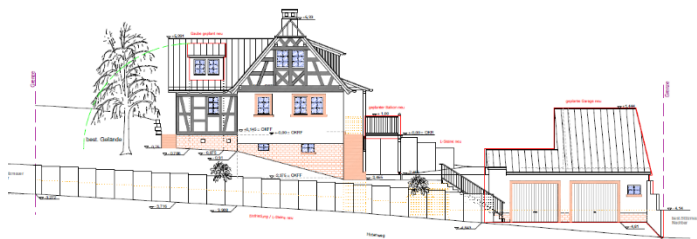
Mit dieser Bauvoranfrage nimmt der Eigentümer den damaligen Entwurf der Garage wieder auf und möchte auf dieser zwei Geschosse als zusätzliche Wohneinheit errichten.



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss



2019

Ansicht Norden



2025

Ansicht Norden

Visualisierung
Wohnhaus mit
Garagen neu

Ein Schreiben des Antragstellers wird verlesen.

Bezüglich der vom Bauwerber benannten Abstandsflächen kann keine Aussage getroffen werden, da diese erst vom Landratsamt geprüft werden müssen.

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Grünmorsbach) in einem WA-Gebiet und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: Im Rahmen der Bauvoranfrage nicht beteiligt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Für die geplante neue Wohneinheit wären die beiden Garagenstellplätze ausreichend.

Für das Bestandswohnhaus sind baujahrbedingt keine Stellplätze nachgewiesen, da diese zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses nicht gefordert wurden.



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

In der Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt wird darauf verwiesen, dass die Möglichkeit besteht, den geplanten Baukörper in Richtung des bestehenden Wohnhauses zu verschieben. Somit können die Abstandsflächen eingehalten werden. Aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 161 sieht der Bauausschuss auch das Ortsbild als beeinträchtigt. Die Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 0 nein: 10

4.5.	7/25 - Höhenweg 9 - Fl.-Nr. 420/1, 222/26 - Umgestaltung DG
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Umgestaltung eines Dachgeschosses
Baugrundstück:	Höhenweg 9, 63808 Haibach Fl.-Nr. 420/1, 333/26 – Gemarkung Dörmorsbach

Bereits in der BA-Sitzung am 24.04.2024 wurde die Bauvoranfrage auf die Wohnhausaufstockung im Bauausschuss behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nach, mit dem Landratsamt abgestimmter Umplanung, wurde nun der Bauantrag für die Umgestaltung des Dachgeschosses eingereicht.

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Helgenhecke“ (WA).

Befreiungen:

Für das Bauvorhaben sind nach § 31 Abs. 2 BauGB folgende Befreiungen erforderlich:

- a) Für die Zulassung des dritten Vollgeschosses
- b) Für die Errichtung des Quer-/Zwerggiebels mit einem Flachdach
- c) Für die Überschreitung der maximalen Breite des Quergiebels von 50% um 2,835 m



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Bis auf zwei Miteigentümer des Anwesens Fl.Nr. 420/2, vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Mit 4 Stellplätzen erfüllt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter Maßgabe folgender Befreiungen erteilt:

- a) Für die Zulassung des dritten Vollgeschosses
- b) Für die Errichtung des Quer-/Zwerggiebels mit einem Flachdach
- c) Für die Überschreitung der maximalen Breite des Quergiebels

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

4.6.	8/25 - Dorfstr. 44, Fl.-Nr. 16/1, 140 - Erweiter. 2-Fam.-Haus, Carportneubau
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses, Carportneubau Tektur
Baugrundstück:	Dorfstr. 44, 63808 Haibach Fl.-Nr. 16/1, 140 – Gemarkung Grünmorsbach

Mit BV-Nr. 527/24 vom 11.07.2024 wurde den Bauwerbern die Baugenehmigung zur Erweiterung des Zweifamilienhauses mit Carportneubau erteilt.

Gegenüber der genehmigten Planung sieht diese Tektur die Verlängerung des hinteren Hauseingangs (TH) zum angrenzenden Carport vor.

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Grünmorsbach) in einem WA-Gebiet und fügt sich in die nähere Umgebung ein.



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Alle direkt angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben ihre Zustimmung erteilt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Beschilderung Rohrbachstraße Nähe Einmündung Haibacher Schweiz

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 22. Januar 2025 wurde diskutiert, wie das Abstellen eines großen Anhängers, welcher die Einsicht in der Rohrbachstraße und in die Straße „Haibacher Schweiz“ erschwert, geregelt werden kann.

Hierzu wurde am 23.01.2025 bei der Polizei angefragt:

Der Bauausschuss hatte folgende Frage:

Anhänger Rohrbachstraße:

Prüfung, ob die Beschilderung mit „nur PKW“ möglich ist und dadurch das Abstellen eines Anhängers hier „verhindert“ werden kann (Parken VZ 314-10 – „Parken Anfang“, VZ 314-20 – „Parken Ende“ und – VZ 1048-10 „nur PKW“).



Antwortmail Frau Weiser/Polizei vom 27.01.2025:

Zu Ihrer Anfrage ist zu sagen, dass die vorgeschlagene Beschilderung grundsätzlich möglich ist, hierbei wären nach Prüfung meinerseits auch tatsächlich nur Pkw ohne Anhänger zum Parken berechtigt. Ob diese Beschilderung allerdings sinnvoll wäre, bleibt fraglich. Es ist anzunehmen, dass sich der Betroffene dann eine Ausweichstelle zum Parken suchen und hier voraussichtlich die gleiche Problematik gegeben sein wird.

Mit freundlichen Grüßen,

Mirjam Weiser

Polizeihauptkommissarin

Polizeiinspektion Aschaffenburg

Stellv. Leiterin V2, Sachbereich Verkehr



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

Vor dem Anwesen Rohrbachstraße 8 wird „Parken nur mit PKW“ beschildert, um das Abstellen von Anhängern zu „verhindern“, welche die Einsichtnahme in die Rohrbachstr. und die Straße „Haibacher Schweiz“ erschweren.

Abstimmungsergebnis:

ja: 9 nein: 1

Abstimmungsbemerkung: GR Jürgen Goldhammer begründet seine Gegenstimme damit, dass wieder zusätzliche Schilder aufgestellt werden müssen.

6.	Allgemeines
-----------	--------------------

Sachverhalt:

Baugebiet Grubenäcker

Im Verlauf der Diskussion zum Pkt. Allgemeines wird vorgeschlagen, dass im Bereich des Fußweges zwischen Laurentiusweg und Grubenäcker und Höhenweg Schilder angebracht werden, dass dort kein Winterdienst durchgeführt wird.

Gartenbautechniker Franz Staab soll planen, wie der obere Verbindungsweg zwischen Grubenäcker und Höhenweg mit Schotter und evtl. Stufen so angelegt werden kann, dass dieser besser nutzbar ist.

Derzeit wird die bestehende Wiese, wenn es regnet oder schneit, so rutschig, dass man hier kaum gehen kann. Eventuell sollte bei dieser Gelegenheit auch der Bereich zwischen Laurentiusweg und Grubenäcker nochmals geprüft werden, ob es auch dort Verbesserungsmöglichkeiten gibt.

Waldwege – Winterdienste

Es sollte der Hinweis im Mitteilungsblatt erscheinen, dass dort keine Winterdienste durchgeführt werden.

Ankergasse - Absperrung

Nach Rückfrage wird hierzu berichtet, dass der angrenzende Bauherr im März/April dort Mauerscheiben versetzen möchte. Erst wenn diese Arbeiten ausgeführt sind, kann die Gemeinde den Weg evtl. wieder öffnen. Dies sollte im April nochmals geprüft werden.



Sitzungs-Datum
12. März 2025

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Studentischer Entwurf Rathaus Haibach -

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag der Studierenden - ohne Beschlussfassung – zu, dass ihre Installation ausgeführt werden kann.

Weitere Themen liegen nicht vor.

Eine nicht öffentliche Sitzung findet nicht statt. Die Sitzung wird geschlossen

Hiernach schließt Erster Bürgermeister Andreas Zenglein den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am 29.04.2025 genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Stahl Sonja
Verwaltungsangestellte