

Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024Uhrzeit von-bis  
19:30 Uhr - 20:30 UhrSitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses  
**Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss****SITZUNGSTEILNEHMER**

<b>Sitzungsteilnehmer</b>		<b>Bemerkung / Vertretung</b>
Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Albert, Michael	Gemeinderat	
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Huyer, Ute	Gemeinderätin	Vertreter
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	anwesend ab 19:38 Uhr
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Stahl, Toni	Gemeinderat	
<b>Abwesend:</b>		
Goymann, Anja	Gemeinderätin	(vertreten durch Ute Huyer)

<b>Schriftführer</b>		
Reiling Silvia		

<b>Verwaltung</b>		
Reiling, Silvia		
Sauer, Alexander		
Stahl, Sonja		



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

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

## **TAGESORDNUNG**

### **Nichtöffentlicher Teil:**

<b>1.</b>	<b>Begrüßung</b>
<b>2.</b>	<b>Feststellung der Beschlussfähigkeit</b>
<b>3.</b>	<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>
<b>4.</b>	<b>Behandlung von Bauanträgen</b>
<b>4.1.</b>	<b>31/24 - Hauptstr. 3, Fl.Nr. 14/4 - Montage und Inbetriebnahme einer Werbeanlage</b>
<b>4.2.</b>	<b>32/24 - Industriestr. Ost 14, Fl.Nr. 6190/39 - Neubau Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnung</b>
<b>4.3.</b>	<b>33/24 - Haidebachstr. 14, Fl.Nr. 2000/32 - Abbruch und Neubau Wohnhaus mit Praxiseinheit und Garage</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrsangelegenheiten</b>
<b>5.1.</b>	<b>Vollzug der StVO; Antrag Haltverbot nach Garage Waldhornstr. 4</b>
<b>5.2.</b>	<b>Vollzug der StVO; Beschwerde dauerhaftes Parken Wohnmobil Ritterstraße 1</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemeines</b>



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

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

1.	<b>Begrüßung</b>
----	------------------

**Sachverhalt:**

**Bgm. Andreas Zenglein** eröffnet die heutige Sitzung des Bau-, Grundstücks- u. Umweltausschusses. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses, die Zuhörer und Teilnehmer am Live-Stream.

2.	<b>Feststellung der Beschlussfähigkeit</b>
----	--

**Sachverhalt:**

**Bgm. Andreas Zenglein** stellt die Beschlussfähigkeit der heutigen Sitzung fest. Die GR Anja Goymann ist entschuldigt und wird von GR Ute Huyer vertreten.

**GR Bodo Leiblein** ist noch nicht anwesend, somit sind zu Beginn der Sitzung 10 Stimmberechtigte im Sitzungssaal.

3.	<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>
----	--

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 23.10.2024 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

4.	<b>Behandlung von Bauanträgen</b>
----	-----------------------------------

4.1.	<b>31/24 - Hauptstr. 3, Fl.Nr. 14/4 - Montage und Inbetriebnahme einer Werbeanlage</b>
------	--

**Sachverhalt:**

Bauvorhaben:	Montage und Inbetriebnahme einer Werbeanlage
Baugrundstück:	Hauptstr. 3, 63808 Haibach Fl.Nr. 14/4 – Gemarkung Haibach

**Beurteilung:**

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Hauptstraße“ (MD-Gebiet).

**Erschließung:** gesichert



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

Sitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses

**Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

**Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:** Alle angrenzenden Gewerbe haben unterschrieben.

**Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:**

Nicht erforderlich

**Ergänzung der Erläuterung zur Bauausschusssitzung am 11. Dezember 2024, Punkt 7:**

Um die städtebauliche Zielsetzung für die Ortsmitte zu konkretisieren, wird gegenwärtig ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, in dem die Entwicklungspotenziale und Perspektiven für das Gebiet - rund um das Rathaus - dargestellt werden.

Die Ergebnisse des Städtebaulichen Rahmenplans »Ortsmitte Haibach« sollen in den Bebauungsplan »Hauptstraße zwischen Rohrbachstraße und Schollstraße« eingearbeitet werden; alternativ könnte ein neuer Bebauungsplan, unter Einbeziehung des Bebauungsplans »Hauptstraße zwischen Rohrbachstraße und Schollstraße«, erarbeitet werden.

Damit im Bebauungsplangebiet keine Nutzungen entstehen, die dem künftigen Rahmenplan widersprechen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2024 unter Punkt 9 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Dieser Beschluss wird im Amtsblatt der Gemeinde am 12. Dezember 2024 amtlich bekannt gemacht.

Zu dem vorliegenden Bauvorhaben teilte das von der Gemeinde Haibach zur Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans beauftragte Planungsbüro ISA, Stuttgart, am 22. November 2024 wie folgt mit:

»die Anbringung einer Werbeanlage innerhalb der Arkadenbögen bewerten wir aus gestalterischen Gesichtspunkten als unangemessen für den Ort. Innerhalb des Gestaltungshandbuchs werden wir eine entsprechende Empfehlung dahingehend aussprechen.

Aus unserer Sicht wäre eine Werbeanlage in Form eines Stechschildes an diesem Ort die passendere Lösung (siehe Anhang). Entlang der Straßenachse sind bereits mehrere Stechschilder vorhanden, die oberhalb der Erdgeschosszone und unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht sind. Ein Stechschild würde die Fassadengestaltung und -gliederung des Bestandsgebäudes weniger beeinträchtigen. Eine in das Stechschild integrierte Beleuchtung des Stechschildes bewerten wir gestalterisch als unproblematisch.

Alternativ könnten wir uns eine Werbeanlage in Form von Einzelbuchstaben vorstellen, die parallel zur Außenfassade angebracht wird – oberhalb des Arkadenbogens und unterhalb des ersten Obergeschosses (siehe Anhang). Einzelbuchstaben wirken weniger dominant und finden sich bereits an anderen Gebäuden im Ortskern von Haibach. Diese könnten



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

Sitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses

**Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

farblich direkt auf die Fassade aufgebracht werden. Sollten beleuchtete Buchstaben gewünscht sein, könnten plastische Einzelbuchstaben mit Hintergrundbeleuchtung oder sogenannte Leuchtbuchstaben eingesetzt werden. (...)«

Den Erläuterungen zur heutigen Bauausschusssitzung liegen zwei Gestaltungsvorschläge (Stechschild - komprimiert / Einzelbuchstaben) des Büros ISA, Stuttgart, bei.

Der Antragstellerin wurden per E-Mail am 25. November 2024 die Vorschläge des Planungsbüros angetragen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird gegenwärtig nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt wird. Es wird befürchtet, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert wird.

Der vorliegende Antrag wird zurückgestellt. Nach Festlegung der Gestaltungskriterien im Rahmen des Städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Haibach“ werden für alle Gewerbetreibenden einheitliche Festlegungen erfolgen.



**Abstimmungsergebnis:**

ja: 10      nein: 0



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

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

4.2.	<b>32/24 - Industriestr. Ost 14, Fl.Nr. 6190/39 - Neubau Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnung</b>
------	---

**Sachverhalt:**

Bauvorhaben:	<b>Neubau Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnung</b>
Baugrundstück:	<b>Industriestr. Ost 14, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/39 – Gemarkung Haibach</b>

Mit Bescheid BV-Nr. 1697/21 vom 25.01.2022 wurde dem Bauherrn der Neubau eines Gewerbegebäudes mit Tiefgarage und Betriebsleiterwohnung genehmigt. (Dieses Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt.)

Nun beantragt der Bauherr erneut den Neubau eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung.

Erstgenehmigung:

UG, EG, 1. OG, DG

Wandhöhe: 10,27 m über natürlichem Gelände  
Gelände

Gebäudebreite: 24,3 m

Nutzfläche: 1670,03 qm

Wohnfläche: 183,02 qm

Verhältnis: NF 89,02 % / WF 10,958

Neuer Bauantrag:

EG, OG

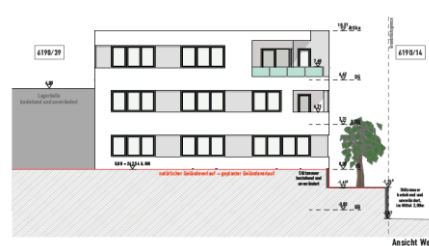
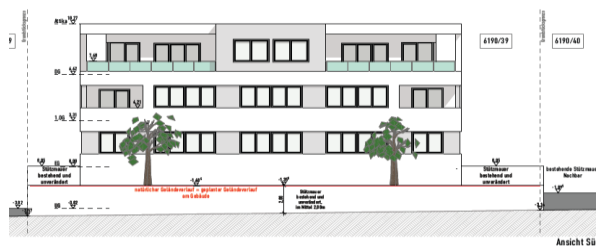
Wandhöhe: ca. 7,54 m über natürlichem

Gebäudebreite: 18,47 m

Nutzfläche: 887,88 qm

Wohnfläche: 211,06 qm

Verhältnis: NF 76,21 % / WF 23,78 %





Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

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



### Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtverbindlichen B-Planes „Gewerbefläche B8 – Sportfläche ober dem Dörnbach“ (GE).

### Befreiungen:

Für das Bauvorhaben ist nach § 31 Abs. 2 BauGB folgende Befreiung erforderlich:

Für die Nichteinhaltung des Pflanzschema „A“

### Ausnahme (Abweichung):

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden.

**Erschließung:** gesichert

### Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Nicht vollständig - nur der Eigentümer Fl.Nr. 6190/40 hat die Baupläne unterschrieben.

### Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Mit 11 Stellplätzen erfüllt



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

Uhrzeit 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 unter Maßgabe folgender

Befreiung nach § 31 Abs.1+2 BauGB:

- a) Für die Nichteinhaltung des Pflanzschema „A“
- b) Für die Zulassung der Betriebsleiterwohnung

**derzeit nicht erteilt.**

Der vorliegende Bauantrag wird zurückgestellt, da dem Gremium im Januar der Entwurf der Überarbeitung des B-Planes „Gewerbefläche B8 – Sportfeld oder dem Dörnbach“ vorgestellt wird.

Das Landratsamt wird hierüber informiert.

### **Abstimmungsergebnis:**

**ja: 11      nein: 0**

<b>4.3.</b>	<b>33/24 - Haidebachstr. 14, Fl.Nr. 2000/32 - Abbruch und Neubau Wohnhaus mit Praxiseinheit und Garage</b>
-------------	--

### **Sachverhalt:**

Bauvorhaben:	<b>Abbruch und Neubau Wohnhaus mit Praxiseinheit und Garage</b>
Baugrundstück:	<b>Haidebachstr. 14, 63808 Haibach Fl.Nr. 2000/32 – Gemarkung Haibach</b>

### **Beurteilung:**

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

### **Befreiungen:**

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

- a) Für die Drehung der Firstrichtung
- b) Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze
- c) Für die Erhöhung der Dachneigung von 38° auf 45°
- d) Für die Unterschreitung der Vorgartenzone (Straßenfrontlänge) von 7,63 m auf 5,27 m





Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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:** vollständig

**Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:**

Mit 4 Stellplätzen erfüllt (1 Wohnung - 2 Stellplätze, 1 Praxisraum mit 16,24 qm = 1 Stellplatz)

### **Beschluss**

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für die Drehung der Firstrichtung
- b) Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze
- c) Für die Erhöhung der Dachneigung von 38° auf 45°
- d) Für die Unterschreitung der Vorgartenzone (Straßenfrontlänge) von 7,63 m auf 5,27 m

### **Abstimmungsergebnis:**

**ja: 11      nein: 0**

<b>5.</b>	<b>Verkehrsangelegenheiten</b>
-----------	--------------------------------

<b>5.1.</b>	<b>Vollzug der StVO; Antrag Haltverbot nach Garage Waldhornstr. 4</b>
-------------	---

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail-Antrag vom 15.11.2024 wird von den Eigentümern der Waldhornstraße 4 der Antrag auf ein Haltverbot nach der Garage in Fahrtrichtung der Einbahnstraße zur Fischergasse gestellt (siehe Lageplan und Fotomontage in der Anlage).

Begründung (siehe auch Antrag mit Bildern in der Anlage): Fahrzeuge parken hier oftmals bis an das Garagentor, so dass eine Ausfahrt aus der Garage nicht möglich ist.

Außerdem soll der freiwerdende Platz innerhalb des Haltverbotes mit Zusatz „Anlieger Waldhornstr. 4 frei“ beschildert werden, damit die Eigentümer hier parken dürfen.

Der Beschlussvorschlag wird wie beantragt übernommen; es sollte jedoch beachtet werden, dass ein Freihalten einer Parkfläche innerhalb eines Halteverbotes für bestimmte Personen



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

Sitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses

### **Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

in Haibach noch nicht gestattet wurde. Dies ist aus Gründen der Gleichbehandlung sehr fraglich.

Der vorliegende Antrag wird erörtert.

Hierbei wird darauf verwiesen, dass durch Erteilung eines Haltverbots an dieser Stelle ein Präzedenzfall geschaffen wird, da solche Engstellen mehrfach im Ort gegeben sind.

**GR Toni Stahl** nimmt dies zum Anlass und erklärt, dass ein Antrag zur Erstellung eines Parkraumkonzepts vorliegt. Dieser sollte nun endlich angegangen werden. In diesem Fall sieht er die Schaffung eines Privatparkplatzes auf öffentlichem Grund für nicht anwendbar an.

**GR Jürgen Goldhammer** schlägt das Aufbringen einer weißen Linie zur Verbesserung der Ausfahrt aus der Garage vor.

**Bgm. Andreas Zenglein** schlägt die Form eines Trichters / Winkelhalbierende vor. Die Situation könnte somit entschärft werden.

**GR Christian Fuchs** macht den weiteren Vorschlag, nach der Garage in Richtung Fischergasse ein „X“ und dann nachfolgend ein Parkplatz einzuzeichnen. Weitere Stellflächen sind dort ohnehin nicht möglich.

### **Beschluss**

Im Anschluss nach der Garage Waldhornstr. 4 werden eine weiße Linie als Winkelhalbierende, im Anschluss ein X und nachfolgend ein Parkplatz eingezeichnet.

### **Abstimmungsergebnis:**

**ja: 11      nein: 0**

<b>5.2.</b>	<b>Vollzug der StVO; Beschwerde dauerhaftes Parken Wohnmobil Ritterstraße 1</b>
-------------	---

### **Sachverhalt:**

Im Juni wurde im Bauamt telefonisch Beschwerde geführt, dass vor dem Anwesen Ritterstraße 1 dauerhaft ein Wohnmobil parkt und dadurch die Einsicht in die Straße für Fahrzeuge, welche von der Rohrbachstraße in Richtung Schollstraße bergauf fahren, beeinträchtigt ist. Die Stelle, auf der das Wohnmobil parkt, gehört zur Straße und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Haibach.

Daraufhin wurde vom Bauamt die Kommunale Verkehrsüberwachung an diese Stelle geschickt.

Die Dame, welche die Überprüfung vornahm, verwarnte nicht, weil ein Gehwegparken nicht vorlag, da der Bordstein am Vorderreifen des Fahrzeuges endet (siehe Fotos in der Anlage).



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

Sitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses

### **Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

Am 25.06.24 erfolgte seitens des Bauamtes eine Anfrage an die Polizei Aschaffenburg. Die Antwort ist ebenfalls in der Anlage ersichtlich.

Am 26.11.24 erschien im Bauamt der jetzige Antragsteller und beschwerte sich massiv über dieses Wohnmobil, welches die Straße an dieser Stelle stark einengt.

Die beste Möglichkeit für eine dauerhafte Lösung wäre der letzte Satz im Antwortschreiben der Polizei, nämlich das bestehende eingeschränkte Haltverbot, welches zur Zeit vor der letzten Kurve endet (siehe Foto Anlage) bis nach der Kurve zu verlängern.

**GR Toni Stahl** bemerkt, dass auch in diesem Bereich wieder versäumt wurde, Parkplätze einzuzeichnen. Es wird wieder nichts bzgl. des Parkraumkonzeptes getan.

**Bgm. Andreas Zenglein** stimmt den Ausführungen zum Parkraumkonzept zu. Allerdings sollte man hierfür nicht einzelne Straßen isoliert betrachten. Er spricht sich dafür aus, dass man dies insgesamt angehen muss und alle Straßen diesbezüglich betrachten muss.

Im Verlauf der weiteren Diskussion wird der Vorschlag der Polizei, die Verlängerung des eingeschränkten Haltverbotes bis nach der Kurve, als beste Lösung angesehen.

### **Beschluss**

Aufgrund der Verkehrssicherheit wird das bestehende, eingeschränkte Haltverbot Ritterstraße vor der Kurve im oberen Bereich bis nach der Kurve verlängert.

### **Abstimmungsergebnis:**

**ja: 10      nein: 1**

Abstimmungsbemerkung: GR Toni Stahl bemerkt zu seiner Gegenstimme, dass hier wieder nichts in Bezug auf das Einzeichnen von Parkplätzen getan wird. Man sollte die Straßen nach und nach betrachten und das Parkraumkonzept entwickeln.

<b>6.</b>	<b>Allgemeines</b>
-----------	--------------------

### **Sachverhalt:**

#### **6.1. Verkaufsanhänger Rohrbachstraße**

**GR Toni Stahl** nimmt Bezug auf den vorherigen TOP „Dauerhaftes Parken eines Wohnmobils in der Ritterstraße 1“.

Er weist darauf hin, dass in der Rohrbachstraße ebenfalls dauerhaft ein Verkaufsanhänger gegenüber der Ausfahrt der Straße „Zur Haibacher Schweiz“ abgestellt ist. Hier kam es schon mehrfach zu gefährlichen Situationen, in Bezug auf die Ausfahrt der genannten Straße und entsprechendem Gegenverkehr in der Rohrbachstraße.



Sitzungs-Datum  
11. Dezember 2024

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

---

Sitzungsort/Gremium  
im Sitzungssaal des Rathauses

**Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

Er ist der Ansicht, dass dies eine Sondernutzung von öffentlicher Fläche darstellt.

Im Verlauf der Diskussion wird die Möglichkeit, dass es sich hier um Privatfläche handelt, vorgebracht. Dies wird durch das Bauamt geprüft und in der nächsten Sitzung erfolgt Information hierzu.

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am 22.01.2025 genehmigt.

---

Andreas Zenglein  
Erster Bürgermeister

---

Reiling Silvia  
Verwaltungsangestellte