

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

SITZUNGSTEILNEHMER

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

Abwesend:

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sauer, Alexander		
Stahl, Sonja		
Volk, Martin		
Wasko, Laura		

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

TAGESORDNUNG

Nichtöffentlicher Teil:

1.	ORTSTERMIN: Bebauungsplangebiet »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach«; Wendebereich Industriestraße-Ost 11 und Grünfläche westlich Zum Stadion 8 Treffpunkt: Industriestraße-Ost 11
2.	Begrüßung
3.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
4.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 12.06.2024
5.	Bebauungsplangebiet »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach«; Erörterung und Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat
5.1.	Wendebereich vor Anwesen Industriestraße-Ost 11
5.2.	Grünfläche westlich Zum Stadion 8
6.	Behandlung von Bauanträgen
6.1.	14/24 - Breitenwiesenstr. 5, Fl.Nr. 1183 Errichtung Carport (isolierte Befreiung)
6.2.	15/24 - Kaiselsbergstr. 44, Fl.Nr. 1500/157 Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport (Freisteller)
6.3.	16/24 - Industriestr. West 2/Zum Stadion 6, Fl.Nr. 6190/28, Neubau einer Werk- und Lagerhalle, einer Trafostation, einer Winkelstützmauer und Änderung der internen Verkehrsflächen Tektur: Verschiebung Trafostation
6.4.	17/24 - Dörmorsbacher Str. 1, Fl.Nr. 504/11 Errichtung einer Lagerhalle
6.5.	18/24 - Bachstr. 7, Fl.Nr. 800/233, Neubau Einfamilienhaus mit Garage (Bauvoranfrage)
6.6.	19/24 - Breitenwiesenstr. 21, Fl.Nr. 1240/7 Anbau Dachgaube
6.7.	20/24 - Frühlingstr. 18, Fl.Nr. 4232 Anbau Eingangsbereich, Carport und Terrasse
6.8.	21/24 - Nähe Würzburger Str. 84 b, Fl.Nr. 6000/66 Teilabriss einer bestehenden Halle und Neuaufbau Kellergeschoss mit Pultdach zur weiteren Nutzung als Gerätehalle und Basis für späteres Wohnhaus mit Carport

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

6.9.	22/24 - Münchstr. 8, Fl.Nr. 4713 Dacherneuerung
6.10.	23/24 - Büchelbergstr. 1 1/2, Fl.Nrn. 4731/14, 4731/3 Neubau Garagen
7.	Verkehrsangelegenheiten
7.1.	Verkehrsspiegel gegenüber Ausfahrt Hauptstr. in Würzburger Str.
7.2.	Wiederzulassung Gehwegparken Würzburger Str. 113 - 123
7.3.	Entfernung von zwei bestehenden Kurzzeitparkplätzen in der Merkelstraße
8.	Allgemeines

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

1.	ORTSTERMIN: Bebauungsplangebiet »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach«; Wendebereich Industriestraße-Ost 11 und Grünfläche westlich Zum Stadion 8 Treffpunkt: Industriestraße-Ost 11
-----------	---

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein informiert an den Treffpunkten über die jeweiligen Details zu den vorliegenden Anträgen.

Im Zuge der Änderung des B-Planes „Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312“ besteht die Möglichkeit, entsprechende Anregungen seitens der Anlieger vorzubringen.

Termin 1. Wendebereich Industriestraße-Ost 11

Hier liegt ein Antrag der Firma Hein aus dem Jahr 2023 zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bzgl. Gehweg und Gestaltung von Parkflächen im Bereich des Wendehammers und entlang des Firmengrundstückes vor.

Bei einem gestrigen Ortstermin wurden bereits die Argumente der Firma Hein und den Grundstücksbesitzern gegenüber, vertreten von Frau Geis, ausgetauscht.

Im Nachgang zum Ortstermin wurde auf privater Basis eine Verbesserung der Einfahrt auf das Grundstück Geis und eine Möglichkeit für die Einzäunung des Anwesens Hein und der Schaffung eines Gehweges in diesem Bereich gefunden.

Es wird vorgeschlagen, dass die Ortsplanerin, Frau Richter, eine Skizze hierzu anfertigt und dem Gremium vorlegt.

Termin 2: Grünfläche westlich „Zum Stadion 8“

Der Antragsteller erläutert sein Vorhaben und informiert über die benötigte Fläche hierfür. Die Ausschussmitglieder informieren sich über die örtlichen Begebenheiten.

Die entsprechende Beratung erfolgt im Anschluss an diese Ortstermine bei der Fortführung der Sitzung.

2.	Begrüßung
-----------	------------------

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die heutige Sitzung des Bau-, Grundstücks- u. Umweltausschusses. Die Einladungen hierzu erfolgten frist- und formgerecht.

Aufgrund technischer Probleme kann heute kein Live-Stream angeboten werden. Die interessierten Zuhörer und Zuhörerinnen werden begrüßt.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

3.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
-----------	--

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass alle ordentlichen Mitglieder des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses anwesend sind.

Somit sind heute 11 Stimmberechtigte vor Ort.

4.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 12.06.2024
-----------	---

Sachverhalt:

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- u. Umweltausschusses vom 12.06.2024 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

5.	Bebauungsplangebiet »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach«; Erörterung und Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat
-----------	---

Sachverhalt:



5.1.	Wendebereich vor Anwesen Industriestraße-Ost 11
-------------	--



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss



Sachverhalt:

Auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vom 17. Juli 2024, Punkt 3.3, wird verwiesen.

Der Bauausschuss wurde beauftragt, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Der Antragsteller teilte per E-Mail am 21. Mai 2024 hierzu wie folgt mit:

„Ich hätte zu oben genanntem Thema einen Vorschlag zu unterbreiten. Die Straßenführung könnte so gestaltet werden wie in der Industriestraße-Ost in Richtung Gemeindefeld mit Parkbuchten, Gehweg und Baumbepflanzung. Ich würde im unteren Bereich der Industriestraße-Ost 11 (vom Gehweg kommend in Richtung Adler) mein Grundstück zur Verfügung stellen, um mit den Parkbuchten und dem Gehweg nach innen auf mein Grundstück zu rücken.

Es stehen ca. 82 Meter Straßenfront zur Verfügung. Hier könnten mit Baumbepflanzungen und einer Einfahrt zu meinem Grundstück ca. 7-8 Parkplätze generiert werden. Mit dieser Veränderung würde den Fußgängern (auch mit Kinderwagen oder ähnlichem) ein sicherer Weg zur Post, zum Adler, zum Deichmann, zum Dölger und zu den Ärzten gewährt werden. Bitte nehmen Sie diesen Vorschlag mit in Ihre Überlegungen auf (...)

Der Vorschlag wurde während der Ortsbesichtigung von Herrn Hein erläutert. Der aktuelle Verschwenk könnte mit dieser Lösung begründet werden.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

Der Vorschlag wird mit aufgenommen. Städteplanerin Frau Richter erhält den Auftrag hierfür eine Skizze zu erstellen und nach Beschluss des Gemeinderates die Änderung in den B-Plan mit ein-zuarbeiten.

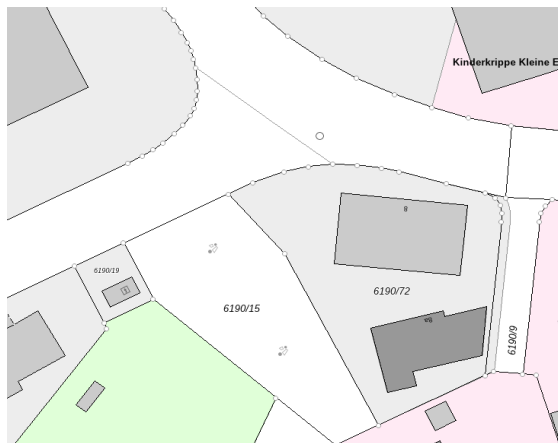
Der erforderliche Flächenausgleich erfolgt ohne gegenseitige Berechnung.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: GR Kirsten Hein ist gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

5.2. Grünfläche westlich Zum Stadion 8



Sachverhalt:



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungs-ort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss



Auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vom 17. Juli 2024, Punkt 3.3, wird verwiesen.

Der Bauausschuss wurde beauftragt wegen einer möglichen gewerblichen Nutzung der Grünfläche Flur-Nr. 6190/15, Gemarkung Haibach, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Der Antragsteller teilte per E-Mail am 05. Juli 2024 hierzu wie folgt mit:



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

»Wir haben Interesse an einem Teil von dem Grundstück, das der Gemeinde gehört (kaufen oder pachten) neben unserer Halle (Zum Stadion 8). Wir haben uns jetzt noch einmal informiert, es gibt Container oder Garagen, bei denen man die Dächer begrünen kann. In dem Container werden wir Teile und Reifen lagern. Da das Grundstück als Naturschutz ausgewiesen ist, hoffen wir, dass das eine gute Lösung wäre (...).«

Der Antragsteller hat vor Ort sein Vorhaben erläutert.

GR Michael Albert schlägt zur Absicherung der Hangseite vor, dass dort ein Zaun errichtet werden sollte. Somit kann auch vermieden werden, dass dort weiterer Unrat abgelagert wird. Eine Zuwegung zu den Wasser- und Kanalleitungen sollte zwischen den geplanten Garagen und dem dortigen Trafohäuschen geschaffen werden.

Bgm. Andreas Zenglein ist hier der Ansicht, dass Frau Richter prüfen soll, was in diesem Bereich an bebaubarer Fläche möglich ist. Sobald dies erfolgt ist, sollte jedoch eine entsprechende Veröffentlichung erfolgen, damit sich auch weitere Interessenten hierzu melden können.

Bgm. Andreas Zenglein spricht sich für eine Verpachtung dieser Fläche aus.

GR Anja Goymann möchte wissen, mit welchem Preis für die Pacht hier kalkuliert wird.

Zudem wird angefragt, welche Kosten für die Änderung des B-Planes entstehen werden.

Alex Sauer antwortet hierzu, dass diese Arbeiten in den Kosten der aktuellen Bearbeitung des Bebauungsplanes enthalten sind. Die Kosten, die anfallen werden, entstehen für die Erstellung der Ausgleichsfläche, die hier seitens der Naturschutzbehörde gefordert wird. Von dort wird auch die Anzahl von Obstbäumen festgelegt.

Bgm. Andreas Zenglein weist darauf hin, dass durch die Änderung in diesem Teilbereich auch wieder, wenn auch klein, eine bebaubare Gewerbefläche entstehen wird. Dementsprechend sollte eine Veröffentlichung bzgl. der Verpachtung für weitere Interessenten erfolgen.

GR Bernd Oppenrieder fragt, ob alle Kosten, die hieraus entstehen, zu Lasten des Pächters gehen werden?

Alex Sauer stellt fest, dass es sich um eine Fläche von ca. 150 m² handelt, die als Gewerbefläche der Gemeinde zur Verfügung steht. Es ist unüblich, diese Kosten bei einer Pacht zuzuschlagen. Bei einem Verkauf ist dies machbar.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass er diesbezüglich noch ein Gespräch mit der Familie Köth führen wird.

GR Toni Stahl ist der Ansicht, dass Verkauf wegen der Zuwegung zum Bach und Kanal nicht sinnvoll ist.

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass hier ohnehin eine Dienstbarkeit eingetragen werden muss. Für den Kanalschacht auf dem Grundstück Köth besteht eine solche bereits.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

6.	Behandlung von Bauanträgen
6.1.	14/24 - Breitenwiesenstr. 5, Fl.Nr. 1183 Errichtung Carport (isolierte Befreiung)

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Errichtung Carport - Isolierte Befreiung -
Baugrundstück:	Breitenwiesenstr. 5, 63808 Haibach Fl.Nr. 1183 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtverbindlichen B-Planes „Südlich der B8“ (WA).

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der östlichen Baugrenze um 3 m

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Der direkt angrenzende Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Beschluss

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

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Überschreitung der östlichen Baugrenze um 3 m

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

6.2.	15/24 - Kaiselsbergstr. 44, Fl.Nr. 1500/157 Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport (Freisteller)
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport - Freisteller -
Baugrundstück:	Kaiselsbergstr. 44, 63808 Haibach Fl.Nr. 15000/157 – Gemarkung Grünmorsbach

Der Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

6.3.	16/24 - Industriestr. West 2/Zum Stadion 6, Fl.Nr. 6190/28, Neubau einer Werk- und Lagerhalle, einer Trafostation, einer Winkelstützmauer und Änderung der internen Verkehrsflächen Tektur: Verschiebung Trafostation
-------------	--

Sachverhalt:

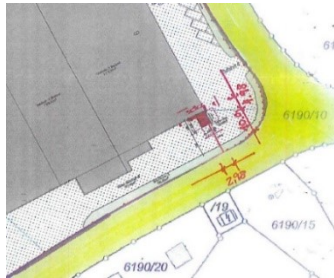
Bauvorhaben:	Neubau einer Werk- und Lagerhalle, einer Trafostation, einer Winkelstützmauer und Änderung der internen Verkehrsfläche Bekanntgabe Tektur: Verschiebung Trafostation
Baugrundstück:	Industriestr. West 2/Zum Stadion 6, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/51, 6190/28

Mit Baugenehmigung BV-Nr. 2023-0250-BAVV vom 13.07.2023 wurde der Neubau einer Werk- und Lagerhalle, einer Trafostation, einer Winkelstützmauer und Änderung der internen Verkehrsfläche genehmigt.

Nun stellte sich heraus dass die geforderte Brandwand im rückseitigen Bereich der Trafostation, an der Hausfassade statisch, nicht gegen ein Vorkippen, ausreichend gesichert werden kann.(Daher der neue Standort)

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Alter Standort**Neuer Standort**

Aufgrund der Dringlichkeit durch den Baufortschritt wurde diese Tektur im „Rahmen der laufenden Verwaltung“ bearbeitet und mit dem gemeindlichen Einvernehmen ans Landratsamt Aschaffenburg weitergeleitet.

Es ist kein Beschluss mehr zu fassen.

6.4.	17/24 - Dörmorsbacher Str. 1, Fl.Nr. 504/11 Errichtung einer Lagerhalle
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Errichtung einer Lagerhalle
Baugrundstück:	Dörmorsbacher Str. 1, 63808 Haibach Fl.Nr. 504/11 – Gemarkung Dörmorsbach

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Dörmorsbach) 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:

Nicht erforderlich

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

6.5.	18/24 - Bachstr. 7, Fl.Nr. 800/233, Neubau Einfamilienhaus mit Garage (Bauvoranfrage)
-------------	--

Sachverhalt:

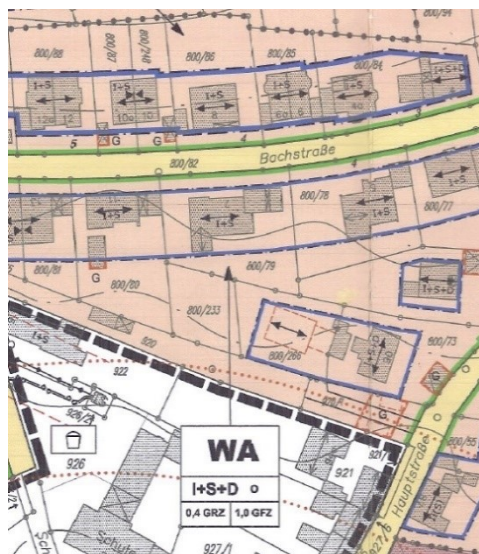
Bauvorhaben:	Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus mit Garage
Baugrundstück:	Bachstr. 7, 63808 Haibach Fl.Nr. 800/233 – Gemarkung Grünmorsbach

Mit dieser Bauvoranfrage möchten die Bauwerber anfragen, ob eine Bebauung (durch ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit) des Grundstücks Fl.Nr. 800/233 in Aussicht gestellt werden kann.

Bezüglich der Erschließung wurde folgendes angegeben:

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 800/79, Geh- und Fahrt- sowie Leitungsrecht werden grundbuchrechtlich gesichert.

Abwasser wird durch eine Hebeanlage Richtung Kanal Bachstraße entsorgt. Die Breite des Geh- und Fahrtwegs erfüllt die feuerschutzrechtlichen Anforderungen (mind. 3 m).

**Info der Verwaltung:**

Derzeit besteht für dieses Grundstück kein Baurecht.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können nur unter folgenden Aspekten erteilt werden:

- Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.
- Das Wohl der Allgemeinheit muss eingehalten sein bzw. die Befreiung erfordern.
- Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein.
- Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.
- Die Befreiung wäre auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Bauwerber hat sein Anliegen bereits in einer vom Landratsamt angebotenen Bauherren-beratung vorgebracht (14.03.2024) und es wurde ihm angeraten, mit den angrenzenden Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten, um zu klären, ob auch hier der Wunsch nach zusätzlicher Bebauung vorhanden ist. Ziel wäre (wie bereits vor einigen Jahren angesprochen, aber nicht durchgeführt), ein größeres Umfeld in eine evtl. Bebauungsplanänderung einzubeziehen. (Eine Gefälligkeitsplanung muss vermieden werden.)

Die beantragte Befreiung würde im Baugebiet „Grünmorsbach Nord“ (Rechtskraft 2014) nicht nur einen Präzedenzfall schaffen, die Voraussetzungen zur Erteilung von Befreiungen würden auch nicht eingehalten werden.

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Errichtung eines Wohnhauses komplett außerhalb von Baugrenzen

Erschließung:

Laut Angaben des Bauwerbers soll die Erschließung (Zufahrt, Kanal, Wasser) grunddienstlich über das Grundstück Fl.Nr. 800/79 erfolgen.

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Es wurde noch keine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Hierzu gibt es derzeit noch keine Angaben.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter Maßgabe folgender Befreiung in Aussicht gestellt:

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Errichtung eines Wohnhauses komplett außerhalb von Baugrenzen

Abstimmungsergebnis:

ja: 0 nein: 11

6.6.	19/24 - Breitenwiesenstr. 21, Fl.Nr. 1240/7 Anbau Dachgaube
------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Anbau Dachgaube
Baugrundstück:	Breitenwiesenstr. 21, 63808 Haibach Fl.Nr. 1240/7 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Südlich der B8“ (WA).

Befreiungen:

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

- Für die Unterschreitung der Dachneigung von 40° auf 35° zur Errichtung einer Gaube, da das Dach bereits Bestand ist.
- Für die Gaubenbreite von 4,80 m (B-Plan Einzelgauben max. 2,50 m)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Vollständig (Bei den beiden fehlenden Grundstücken sind die Eigentümer verstorben.)

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich, da keine neue Wohnung entsteht.



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für den Einbau einer Gaube in ein 35° geneigtes Dach
- b) Für die Breite der Einzelgaube von 4,80 m

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

6.7.	20/24 - Frühlingstr. 18, Fl.Nr. 4232 Anbau Eingangsbereich, Carport und Terrasse
------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Anbau Eingangsbereich, Carport und Terrasse
Baugrundstück:	Frühlingstr. 18, 63808 Haibach Fl.Nr. 4232 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,61

(Die Flachdächer von Carport und Anbau werden als Kompensation begründ.)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (1 Wohnung – 2 Stellplätze)



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

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

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,61

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: GR Kirsten Hein ist gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

6.8.	21/24 - Nähe Würzburger Str. 84 b, Fl.Nr. 6000/66 Teilabriss einer bestehenden Halle und Neuaufbau Kellergeschoss mit Pulldach zur weiteren Nutzung als Gerätehalle und Basis für späteres Wohnhaus mit Carport
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Teilabriss einer best. Halle und Neuaufbau Kellergeschoss mit Pulldach zur weiteren Nutzung als Gerätehalle und Basis für späteres Wohnhaus mit Carport
Baugrundstück:	Nähe Würzburger Str. 84b, 63808 Haibach Fl.Nr. 6000/66 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Zulassung des 5° geneigten Daches (B-Plan: 35° - 40°).

Info:

Die bestehende baufällige Scheune soll teilweise abgerissen und neu aufgebaut werden.

Dies soll der erste Bauabschnitt sein für die später geplante Errichtung einer Doppelhaushälfte. (Dieser neue Scheunenbereich ist dann der Keller. Für die Zukunft ist

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

geplant, das jetzt nötige Dach wieder abzunehmen und das geplante Doppelhaus in gleicher Höhe wie das Bestehende auf dieser KG-Decke zu errichten.)

Die geplante Maßnahme wurde im Bauherrenberatungstermin mit dem Landratsamt am 06.06.24 bereits besprochen und die Erteilung der Befreiung für die Dachneigung in Aussicht gestellt.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Derzeit nicht erforderlich.

Beschluss

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

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Zulassung der Dachneigung von 5°

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

6.9.	22/24 - Münchstr. 8, Fl.Nr. 4713 Dacherneuerung
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Dacherneuerung
Baugrundstück:	Münchstr. 8, 63808 Haibach Fl.Nr. 4713 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

- a) Für die Zulassung der Dachneigung von 45°

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle**Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**

(Das derzeit bestehende Dach hat eine Dachneigung von 52°. Im B-Plan ist bei Neubauten für diesen Bereich eine Dachneigung von 30° vorgesehen. Da es sich nicht um einen Neubau, sondern um eine Sanierung handelt, ist die Reduzierung der Dachneigung vertretbar.)

- b) Für die Zulassung des Kniestocks von 1,40 m
(Damit die zulässige Wandhöhe von 6,50 m eingehalten ist.)

Erschließung: gesichert**Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:** vollständig**Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:**

erfüllt (1 Wohnung - 2 Stellplätze)

Info der Bauverwaltung:

Dieses Bauvorhaben wurde mit seinen geplanten Befreiungen bereits mit dem Landratsamt im Rahmen der Bauherrenberatung (06.06.24) besprochen und diese Befreiungen in Aussicht gestellt.

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Zulassung der Dachneigung von 45°

Für die Zulassung des Kniestocks von 1,40 m

Abstimmungsergebnis:**ja: 11 nein: 0**

6.10.	23/24 - Büchelbergstr. 1 1/2, Fl.Nrn. 4731/14, 4731/3 Neubau Garagen
--------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Neubau Garagen
Baugrundstück:	Büchelbergstr. 1 1/2, 63808 Haibach Fl.Nr. 4731/14, 4731/3 – Gemarkung Haibach



Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Mit Baugenehmigung BV-Nr. 1313/2017 wurde für das Anwesen Büchelbergstr. 1 ½ der Umbau des Wohnhauses und der Neubau einer Doppelgarage genehmigt.

Da die o.a. Baugenehmigung „abgelaufen“ ist, die Garage aber innerhalb der 4-Jahres-Frist nicht errichtet wurde, beantragt der Bauwerber nun erneut den Neubau einer Doppelgarage.

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Alter Ortsteil West“ (WA).

Info:

Die Befreiung von der einzuhaltenden Abstandsfläche wird von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und ggf. genehmigt.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich, da keine neue Wohnung entsteht.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

7.	Verkehrsangelegenheiten
-----------	--------------------------------

7.1.	Verkehrsspiegel gegenüber Ausfahrt Hauptstr. in Würzburger Str.
-------------	--

Sachverhalt:

Mit Email vom 04.06.2024 wird vom Antragsteller ein Verkehrsspiegel/beide Richtungen gegenüber der Ausfahrt Hauptstraße in die Würzburger Str. am Anwesen 246 beantragt.

Antragsbegründung: Schlechte Einsicht beim Ausfahren von der Hauptstraße in die Würzburger Straße in beide Blickrichtungen.

Bei Zustimmung müssten zunächst die Grundstücksverhältnisse geklärt werden, damit die Spiegel nicht auf bestehendem Privatgrund errichtet werden. Ebenfalls muss die Position der Aufstellung festgelegt werden, damit hier Werbeschriftzüge der beiden bestehenden Gewerbe nicht abgedeckt werden.

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

GR Christian Fuchs ist der Ansicht, dass durch die Spiegel eine „falsche“ Sicherheit suggeriert wird. Es gibt hierzu auch entsprechende Urteile aus Schadensfällen. Die Zuständigkeit liegt beim Straßenbaulastträger, jedoch handelt sich um kein Verkehrszeichen, sondern um ein Hilfsmittel.

Bgm. Andreas Zenglein weist darauf hin, dass solche Ausfahrtbereiche mehrfach in Haibach gegeben sind. Ein Problem sieht er hier mit den Grundstücksverhältnissen bzgl. einer Aufstellung des Spiegels.

GR Michael Fuchs bemerkt, dass man für eine bessere Übersicht die Schulstraße nutzen kann.

GR Bernd Oppenrieder schlägt vor, nochmals die Thematik „Tempo 30“ hier anzugehen. Es sollte nach seiner Kenntnis nach den Sommerferien eine Information erfolgen, wie die Kommunen aktiv werden können.

Beschluss

Gegenüber der Ausfahrt Hauptstraße in die Würzburger Straße wird auf Höhe des Anwesens Haus-Nr. 246 ein doppelter Verkehrsspiegel zur Einsicht nach oben und unten nach Rücksprache mit den hier Gewerbetreibenden errichtet.

Abstimmungsergebnis:

ja: 0 nein: 11

7.2.	Wiederzulassung Gehwegparken Würzburger Str. 113 - 123
-------------	---

Sachverhalt:

Im Bereich der Würzburger Str. zwischen Haus-Nr. 113 und 123 war bis zum Teilausbau Würzburger Straße mit Goethestraße das Parken auf dem Gehweg zulässig.

Die Beschilderung mit dem VZ 315 erlaubte „Gehwegparken halb“ in Fahrtrichtung rechts.

Die vorhandenen Markierungen/Beschilderungen wurden im Zuge der Bauarbeiten mit Erneuerung der Asphaltdecke auf diesem Gehweg entfernt.

Zwischenzeitlich wurde mehrfach die Nachfrage im Bauamt/Verkehrsangelegenheiten gestellt, ob das halbe Gehwegparken nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eingerichtet wird.

Um Gehwegparken zuzulassen, sollte nach RAST 06 die Regelbreite für Fußgängerverkehr incl. Sicherheitsraum mind. 2,50 m betragen.

In dörflichen Hauptstraßen/Bestand mit geringem Fußgängeraufkommen ist eine Mindest-Restbreite von 1,50 m möglichst nicht zu unterschreiten.

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Im Teilbereich der Anwesen Haus-Nr.: 117 – 119 wurden auf einer Länge von rd. 45 m (abzügl. Einfahrten) die Gehwegbreiten von ca. 3,20 m erfasst. Auf diesem Abschnitt wäre „Gehwegparken halb“ mit Gehweg-Restbreite von mind. 1,50 m denkbar.

Hinweis: Im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunktes St 2312/Findbergstraße wurde vom Staatlichen Bauamt AB ein Schutzstreifen für Radfahrverkehr bis zur Einmündung Sommerackerweg eingerichtet. Bei Zulassung des Gehwegparkens wäre dann eine Gefährdung des Radfahrers in der Verlängerung nicht auszuschließen.

In der Anlage 1 sind Fotos mit und ohne Parkstreifen dargestellt.

Anlage 2 enthält eine Übersicht zu den bestehenden Gehwegbreiten.

Im Verlauf der Diskussion wird auf die Fortführung des begonnenen Fahrrad-Schutzstreifens an der St. 2312 verwiesen. Es wird hierzu vorgeschlagen, einen Experten für den Radverkehr zu kontaktieren und dessen Meinung einzuholen.

Beschluss

Der Wiedereinrichtung des Gehwegparkens im Teilbereich Würzburger Straße 113-123 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 0 nein: 11

7.3.	Entfernung von zwei bestehenden Kurzzeitparkplätzen in der Merkelstraße
-------------	--

Sachverhalt:

In der letzten Bauausschusssitzung vom 12.06.24 wurde von GR Christian Fuchs angefragt, ob die beiden Kurzzeitparkplätze in der Merkelstraße noch erforderlich sind.

Daraufhin wurde dies vom Bauamt überprüft und festgestellt, dass diese beiden Kurzzeitparkplätze im Jahr 2007 von einer Gewerbetreibenden für ihr dort ansässiges Geschäft beantragt wurden.

Der Bauausschuss beschloss daraufhin in seiner Sitzung vom 18.04.2007 eine Beschilderung für 2 Parkplätze von Montag bis Samstag auf die Dauer von 2 Std. (9-18 Uhr mit Parkuhr) vorzunehmen ((Anlage: Vorgang von damals; Seite 1 derzeitiger Zustand).

Das Gewerbe existiert inzwischen nicht mehr. Somit wäre die Beschilderung nicht mehr erforderlich und könnte abgebaut werden.

Sitzungs-Datum
24. Juli 2024

Uhrzeit von-bis
18:30 Uhr - 20:25 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Beschluss

Die beiden Kurzzeitparkplätze in der Merkelstraße, welche 2007 für ein Gewerbe auf Antrag eingerichtet wurden, werden entfernt, da das Gewerbe nicht mehr existiert.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

8.	Allgemeines
----	-------------

Sachverhalt:

Keine Wortmeldungen

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte