

Sitzungs-Datum
12. Juni 2024Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 UhrSitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses
Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss**SITZUNGSTEILNEHMER**

Sitzungsteilnehmer		Bemerkung / Vertretung
Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Goymann, Anja	Gemeinderätin	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Kempf-Blatt, Dietmar	Gemeinderat	Vertreter
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Kruschina, Steffen	Gemeinderat	Vertreter
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Stahl, Toni	Gemeinderat	

Abwesend:

Albert, Michael	Gemeinderat	(vertreten durch Steffen Kruschina)
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	(vertreten durch Dietmar Kempf-Blatt)

Schriftführer

Reiling Silvia		
----------------	--	--

Verwaltung

Sauer, Alexander		
Stahl, Sonja		
Wasko, Laura		



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 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 vom 24.04.2024
4.	Behandlung von Bauanträgen
4.1.	7/24 - Gartenstr. 13a, Fl.Nr. 392 Wohnhausumbau, Errichten von 2 Zwerchgiebeln, einem Stellplatz und Wintergarten
4.2.	9/24 - Dorfstr. 44, Fl.Nr. 140 Erweiterung Zweifamilienhaus, Carportneubau
4.3.	10/24 - Würzburger Str. 264, Fl.Nr. 107 Sanierung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses
4.4.	11/24 - Sponackerweg 8, Fl.Nr. 3535 Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus
4.5.	12/24 - Merkelstr. 17, Fl.Nrn. 163, 164 Umbau und Sanierung zweier Wohneinheiten, Verlängerung der Baugenehmigung
4.6.	13/24 - Ringwallstr. 46, Fl.Nr. 2000/64, Anbringen einer Terrassenüberdachung (isolierte Befreiung)
5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Verlängerung bestehendes Haltverbot Dörmorsbacher Straße
6.	Allgemeines
7.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 12.06.2024



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

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

1.	Begrüßung
-----------	------------------

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die heutige Sitzung und begrüßt alle anwesenden Gemeinderäte sowie die Zuhörer im Live-Stream.

2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
-----------	--

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein informiert, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht, sowie die entsprechenden Veröffentlichungen erfolgten.

Es erfolgen keine Einwände zur Tagesordnung.

Bgm. Andreas Zenglein teilt mit, dass unter Pkt. 4.6. ein weiterer Antrag hinzugekommen ist. Es handelt sich um die Verlängerung einer Baugenehmigung. Er fragt, ob hierzu Einverständnis besteht.

Beschluss

Der Tagesordnungspunkt 4.6. **Anbringen einer Terrassenüberdachung** (isolierte Befreiung), wird in die heutige Sitzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

3.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 24.04.2024
-----------	---

Das Protokoll der Sitzung des Bau,- Grundstücks- und Umweltausschusses vom 24.04.2024 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

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

4.1.	7/24 - Gartenstr. 13a, Fl.Nr. 392 Wohnhausumbau, Errichten von 2 Zwerchgiebeln, einem Stellplatz und Wintergarten
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Wohnhausumbau, Errichten von 2 Zwerchgiebeln, einem Stellplatz und Wintergarten
--------------	--



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Baugrundstück:	Gartenstr. 13a, 63808 Haibach Fl.Nr. 392, Gemarkung Haibach
----------------	--

Beurteilung:

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

Abweichung:

Nach § 17 BauNVO darf in Dorfgebieten die GFZ maximal 1,2 betragen.

Die GFZ beträgt hier 1,62.

Begründung: Das Gebäude besteht seit der Aufstockung (BV-Nr. 1254/63) mit einer Geschoss-flächenzahl von 1,44. Lediglich der vor Jahren ohne Baugenehmigung errichtete Wintergarten mit einer Grundfläche von ca. 20,39 m² erhöht die GFZ auf 1,62.

Die beantragte Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Bauleitplanung, ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Erfüllt (Das Anwesen wurde 1963 aufgestockt ohne dass Stellplätze nachgewiesen werden mussten. Somit wäre, da keine zusätzliche Wohneinheit entsteht, kein Stellplatz nachzuweisen.)

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter Berücksichtigung der Abweichung für die Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,62, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

4.2.	9/24 - Dorfstr. 44, Fl.Nr. 140 Erweiterung Zweifamilienhaus, Carportneubau
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Erweiterung Zweifamilienhaus, Carportneubau
Baugrundstück:	Dorfstr. 44, 63808 Haibach Fl.NR. 140 – Gemarkung Grünmorsbach

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: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (2 Wohnungen - 4 Stellplätze)

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

4.3.	10/24 - Würzburger Str. 264, Fl.Nr. 107 Sanierung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Sanierung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses
Baugrundstück:	Würzburger Str. 264, 63808 Haibach Fl.Nr. 107, Gemarkung Grünmorsbach



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Die Bauherren beabsichtigten zunächst das bestehende Gebäck des Daches zu erhalten und lediglich mit einer effizienten Dämmung nebst neuer Eindeckung zu sanieren.

Aufgrund der dann festgestellten Erfordernis, das Gebäck auszutauschen, wurde dies abgerissen und ein neuer Dachstuhl aufgebracht.

Da dies in die Statik des Gebäudes eingriff, wurden seitens des Landratsamtes die Bauarbeiten eingestellt und ein Bauantragsverfahren gefordert.

Beurteilung:

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

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Da sich an der äußeren Gebäudehülle und auch in der Nutzung nichts Wesentliches verändert, wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt

Aus einem Schreiben vom 08.08.1996, welches von der Gemeinde an das Landratsamt bezüglich des Neubaus eines 2-Familien-Wohnhauses gesendet wurde, geht hervor, dass für dieses bestehende Wohngebäude (genehmigt 1964) keine Stellplätze mehr nachgewiesen werden müssen und eine entsprechende Befreiung erteilt wurde.

GR Beate Konrad fragt im Zusammenhang mit diesem BA, ob die Änderung der Stellplatzsatzung bereits in Arbeit ist.

Alex Sauer antwortet, dass die Vorbereitungen für eine entsprechende Vorlage im Gemeinderat laufen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

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

4.4.	11/24 - Sponackerweg 8, Fl.Nr. 3535 Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus
Baugrundstück:	Sponackerweg 8, 63808 Haibach Fl.Nr. 3535 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

1. Dachform
2. Baugrenze
3. Wandhöhe Bergseite

Zu 1.

Das Dach des Neubaus soll als Kombidach = Satteldach mit Gebäudeanteil in kubischer Form ergänzt, ausgeführt werden.

Hauptgebäude 211,67 m² als Satteldach 25° Dachneigung mit Photovoltaik

Erdgeschoss flächenmäßig um 115,90 m² Süd und 9,00 m² Nord größer als das Hauptgebäude, als intensiv begrünter Gebäudeteil mit Flachdach.

Begründung:

- a) Ziel des Entwurfes ist, die Ansicht von der Straße, trotz großer Baumasse nicht voluminös erscheinen zu lassen.
- b) Der Entwurf befreit von der Notwendigkeit zur Schaffung des gewünschten Wohnhauses, das Dachgeschoss ausbauen zu müssen und reduziert so die Gesamthöhe des Bauwerks.
- c) Trotz der gewünschten großflächigen Hauptnutzung im Erdgeschoss wird die durch ein vollüberdeckendes Satteldach zu erwartende Baumasse in Firsthöhe und Bauvolumen unterschritten

Obwohl einer großflächigen Bauweise des Bauwerks fügt es sich in das Wohngebiet ein.

Die Belichtungs- und Sichtverhältnisse für die Nachbarschaft verbessern sich.



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

- d) Regenwasserrückhaltung und Abflussverzögerung durch Speicherwirkung des Substrataufbaus der extensiven Dachbegrünung
- e) Ökologische Vorteile für Beheizung und Hitzeabschirmung, sommerlicher Wärmeschutz und Dämmung durch Speicherwirkung des Substrataufbaus
- f) Verringert Aufheizung, durch Reduzierung möglicher sich aufheizender Flächen herkömmlicher harter Bedachungen.
- g) Gesteigerte Artenvielfalt als lebendiger Lebensraum in der Dachbegrünung

Zu 2.

Überschreitung der Baugrenze Richtung Straße um 64 cm und durch eine Treppenanlage zum Garten

Begründung:

Bei Anbau (Einhaltung der Fluchten der Nachbargarage) ist aufgrund der Grundrissanforderung und des Schrägverlaufs der straßenseitigen Baugrenze eine Überschreitung um 64 cm vorliegend.

Treppen Garten West notwendig zur Erschließung des Gartenraums.

Zu 3.

Die Wandhöhe (Traufe) an der Bergseite soll um ca. 50 cm überschritten werden.

Begründung:

- a) Das Gelände inkl. Erdgeschoss soll zum Haus die möglichen 1 m angehoben und geböschet werden. Hierdurch ergeben sich ein günstigeres Gefälle für die Zufahrt zur Garage im Untergeschoss, eine bessere Belichtung der Hobbyräume im Untergeschoss Nordwesten sowie eine bessere Einbindung des terrassierten Gartens im Südwesten an das Gebäude, ohne absenken zu müssen. Die erforderliche Wandhöhe überschreitet dadurch die Festlegung des B-Planes.
- b) B) Aufgrund der geringen Baubreite des Haupthauses (7,55m) und Entfall der Dachgeschossnutzung ist die Gesamtgebäudehöhe (First) weit unter dem genehmigungsfähigen Maß.
Talseitig ist die Höhe des Baukörpers um 50 cm unterschritten und bergseitig um ca. 50 cm überschritten. Insgesamt wird die Belichtung des Nachbargrundstücks nicht eingeschränkt. Abstandsflächen werden eingehalten.
- c) Entgegen der möglichen Nutzung II+D soll ein Einfamilienhaus ohne Dachgeschossnutzung entstehen. Das mögliche Bauvolumen wird dadurch weit unterschritten.
- d)



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (1 Wohnung - 2 Stellplätze)

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für die Dachform (Ausführung als „Kombidach“)
- b) Für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze (ca. 64 cm)
- c) Für die Überschreitung der bergseitigen Wandhöhe (ca. 50 cm)

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

4.5.	12/24 - Merkelstr. 17, Fl.Nrn. 163, 164 Umbau und Sanierung zweier Wohneinheiten, Verlängerung der Baugenehmigung
-------------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Verlängerung der Baugenehmigung Umbau und Sanierung zweier Wohneinheiten
Baugrundstück:	Merkelstr. 17, 63808 Haibach Fl.Nrn. 163, 164 – Gemarkung Haibach

Für das Anwesen Merkelstr. 17 / Fischergasse 7 wurde von den vorherigen Eigentümern der Umbau und die Sanierung zweier Wohneinheiten mit Bescheid vom 21.07.2020 (BV-Nr. 2020/0917-BAVV) genehmigen lassen.

Diese Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung begonnen wurde.



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, ob oder was hier in Zukunft geschehen soll, sollte die Baugenehmigung verlängert werden.

GR Christian Fuchs spricht die zeitliche Begrenzung der Parkzeit im markierten Bereich am Anwesen Haus Nr. 3 in der Merkelstraße an. Er möchte wissen, ob dort die Beschilderung „Parkzeit 1 Std.“ noch benötigt wird.“

Sonja Stahl erklärt, dass sie dies prüfen wird. Rückmeldung hierzu erfolgt in der nächsten Sitzung.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

4.6.	13/24 - Ringwallstr. 46, Fl.Nr. 2000/64, Anbringen einer Terrassenüberdachung (isolierte Befreiung)
------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Isolierte Befreiung Anbringen einer Terrassenüberdachung
Baugrundstück:	Ringwallstr. 46, 63808 Haibach Fl.NR. 2000/64 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch die Terrassenüberdachung

(Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Fläche von bis zu 30 qm und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei. Da die



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

beantragte Terrassenüberdachung die rückwärtige Baugrenze überschreitet ist hierfür die Befreiung erforderlich.)

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 rückwärtigen Baugrenze um 3 m durch die Anbringung einer Terrassenüberdachung.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

5.	Verkehrsangelegenheiten
----	--------------------------------

5.1.	Vollzug der StVO; Verlängerung bestehendes Haltverbot Dörmorsbacher Straße
------	---

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 2. April 2024 wird die Erweiterung des am 25.01.2023 beschlossenen Haltverbotes zwischen Dörmorsbacher Straße 48 und 52 bis nach Zufahrt Dörmorsbacher Str. 40 beantragt. Begründet wird der Antrag mit einem Unfall, bei dem ein Motorroller ein in der Kurve parkendes Fahrzeug überholen wollte und mit einem entgegenkommenden Fahrzeug zusammengestoßen ist (zum Glück nur Sachschaden).

Der Antrag der Familie Allig wird verlesen.

GR Bernd Oppenrieder findet die Forderung in Ordnung und sieht diese im Zusammenhang mit der Situation oberhalb. Die Situation, wenn dort geparkt ist gefährlich. Oberhalb dieser Fläche gibt es nach seiner Meinung genügend Parkraum.

GR Michael Fuchs erwidert, dass die Dörmorsbacher Straße dort relativ breit ist. Man sollte hier vorausschauend fahren. Er kann sich für dieses Haltverbot nicht aussprechen.



Sitzungs-Datum
12. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 20:15 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

GR Beate Konrad stellt fest, dass das Parken im Kurvenbereich nicht erlaubt ist. – Jedoch hier hält man sich hier nicht daran.

Sie schlägt als Pilotprojekt vor, dass in diesem Bereich Parkplätze eingezeichnet werden sollten.

GR Bernd Oppenrieder sieht noch die Möglichkeit darin, ein Schild aufzustellen, dass Parken im Kurvenreich „tabu“ ist, da keine Einsicht auf den Verkehr möglich.

GR Steffen Kruschina ist der Ansicht, dass hier ein Verbot zum Halten/Parken besteht. Dies kann die Polizei ahnden.

GR Christian Fuchs ist der Ansicht, dass auch für die Polizei nicht ersichtlich ist, dass dort ein Parkverbot gilt.

Nach Austausch der Argumente wird Abstimmung vorgeschlagen.

Beschluss

In der Dörmorsbacher Straße wird das am 25.01.2023 beschlossene Haltverbot zwischen den Anwesen Dörmorsbacher Str. 48 und 52 auf die Hausnummer 40 erweitert, da in diesem Bereich der Kurvenbereich regelmäßig beparkt wird und es dadurch bereits zu einem Unfall gekommen ist.

Die entsprechende Markierung wird nach der Einfahrt aufgebracht.

Abstimmungsergebnis:

ja: 8 nein: 3

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

Sachverhalt:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am 24.07.2024 genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte