

Sitzungs-Datum
24. April 2024Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 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	
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Huyer, Ute	Gemeinderätin	Vertreter
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Kruschina, Steffen	Gemeinderat	Vertreter
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Stahl, Toni	Gemeinderat	

Abwesend:

Fuchs, Michael	Gemeinderat	(vertreten durch Steffen Kruschina)
Goymann, Anja	Gemeinderätin	(vertreten durch Ute Huyer)

Schriftführer		
Stahl Sonja		

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



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 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.	3/24 - Industriestr-Ost 20, Fl.Nr. 6190/42, Tektur zu Nutzungsänderung ehem. Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager - Abbruch Teilstücke Unterzug mit Abfangung
4.2.	4/24 - Industriestr. West 1, Fl.Nr. 6190/20, isolierte Befreiung, Errichten einer Doppelgarage
4.3.	6/24, Höhenweg 9, Fl.Nrn. 420/1, 333/26, Bauvoranfrage Wohnhausaufstockung (3WE)
5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Parkplatz vor der Sporthalle des TSV Grünmorsbach - Parkzeitbegrenzung auf 3 Stunden
6.	Umbau vorhandener Räumlichkeiten zur Erweiterung der Betreuungsflächen der verlängerten Mittagsbetreuung im Schulhaus Grünmorsbach
7.	Allgemeines



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

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

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

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein begrüßt die anwesenden Gemeinderäte sowie die Teilnehmer der Sitzung im Live-Streaming.

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

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein teilt mit: Die Mitglieder des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses wurden fristgerecht und ordnungsgemäß zur heutigen Sitzung geladen.

Für die heutige Sitzung sind die GRe Michael Fuchs und Anja Goymann entschuldigt. Die GRe Steffen Kruschina und Ute Huyer sind deren Vertreter.

Es sind somit 11 Stimmberechtigte anwesend.

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

Das Protokoll der Sitzung des Bau,- Grundstücks- und Umweltausschusses vom 28.02.2024 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

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

4.1.	3/24 - Industriestr-Ost 20, Fl.Nr. 6190/42, Tektur zu Nutzungsänderung ehem. Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager - Abbruch Teilstücke Unterzug mit Abfangung
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Tektur zu Nutzungsänderung ehem. Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager – Abbruch Teilstücke Unterzug mit Abfangung
Baugrundstück:	Industriestr. Ost 20, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/42 – Gemarkung Haibach

Mit Baugenehmigung vom 15.10.2021 (BV-Nr. 1268/21) wurde die Nutzungsänderung von Fitnessstudio und Produktion zu Lager und Büro genehmigt.



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

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

Nun beantragt der Bauherr eine Tektur hierzu.

Tektur-Antrag: Im Innenbereich sollen Teilstücke des Unterzuges abgebrochen und mit einer Abfangung versehen werden.

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen „B-Planes Gewerbefläche B8 – Sportfläche ober dem Dörnbach) GE)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Da die geplanten Arbeiten nur innen stattfinden, ist kein Nachbar von der Maßnahme betroffen und somit auch nicht zu beteiligen.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: GRin Kirsten Hein persönlich beteiligt

4.2.	4/24 - Industriestr. West 1, Fl.Nr. 6190/20, isolierte Befreiung, Errichten einer Doppelgarage
------	--

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	- Isolierte Befreiung – Errichten einer Doppelgarage
Baugrundstück:	Industriestr. West 1, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/20 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

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

Befreiungen:

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

Für die Errichtung der Doppelgarage nahezu komplett außerhalb der Baugrenze

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 unter Maßgabe folgender Befreiung erteilt:

Für die Errichtung der Garage nahezu komplett außerhalb der Baugrenze

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

4.3.	6/24, Höhenweg 9, Fl.Nrn. 420/1, 333/26, Bauvoranfrage Wohnhausaufstockung (3WE)
-------------	---

Sachverhalt:

Bauvorhaben:	Bauvoranfrage Wohnhausaufstockung (3WE)
Baugrundstück:	Höhenweg 9, 63808 Haibach Fl.Nrn. 420/1, 333/26 – Gemarkung Dörrmorsbach

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauwerber (wie vom Landratsamt im Beratungs-Termin am 28.09.23 vorgeschlagen) die Genehmigungsfähigkeit seines Projektes klären.

Folgende Punkte werden angefragt:

1. Zahl der Geschosse und Wandhöhe nach Bebauungsplan „Helgenhecke“
2. Kniestock nach Bebauungsplan
3. Dachform nach Bebauungsplan
4. Einordnung der Gebäudeklasse



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses /

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Zu 1. Fügt sich das Bauvorhaben durch die Zahl der Geschosse sowie der Gebäudehöhe in die

Eigenart des umgebenden Gebietes ein und ist die Befreiung genehmigungsfähig?

Hier ist festzustellen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Helgenhecke“ für dieses Grundstück ebenfalls, wie für das südlich angrenzende Anwesen, eine zweigeschossige Bebauung vorgab. Mittels einer Befreiung durfte das Bestandgebäude 1979 mit nur einem Voll-geschoss errichtet werden. Bei der Überarbeitung des B-Planes „Helgenhecke“ (2008) wurde für dieses Grundstück lediglich die derzeit bestehenden Vollgeschosse (I VG) angenommen und als Festsetzung eingearbeitet. In den angehängten Bildern ist die bestehende umgebende Bebauung (mit ebenfalls 2 Vollgeschossen) dargestellt.

Zu 2. Kann die im Bebauungsplan vorgegebene zulässige Kniestockhöhe von max. 50 cm bei

Einhaltung der Wandhöhe durch eine Befreiung geringfügig überschritten werden?
Bei der geplanten Kniestockhöhe von 87 cm verändert sich am äußeren Erscheinungsbild nichts, da die Wandhöhe von 7,00 m eingehalten ist.

Zu 3. Kann ein untergeordneter Teilbereich des Daches als Flachdach ausgebildet werden?

Da der als Flachdach geplante Dach-Teil rückwärtig in Richtung Garten geplant ist, verändert sich am Straßenbild nichts. Auch wird die Firsthöhe gegenüber einem Satteldach verringert.

Zu 4. Kann das Gebäude in die Gebäudeklasse III eingeordnet werden?

Die Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen dient als systemische Grundlage für das Brandschutzkonzept. Die Brandschutzanforderungen werden von der Bauaufsichtsbehörde gefordert und entsprechend geprüft.

Die Begründung zu den einzelnen Befreiungen ist in den Antragsunterlagen (RIS) enthalten.

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:



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium
im Sitzungssaal des Rathauses /

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

- a) Für die Zahl der Vollgeschosse
- b) Für die Erhöhung des Kniestocks
- c) Für die Ausführung eines Teilbereiches des Daches als Flachdach
- d) Für die Erhöhung der Wandhöhe von straßenseitig 4,00 m auf ca. 6,60 m und rückwärtig von 7,00 m auf ca. 9,00 m (Höhe der Attika im Bereich des Flachdaches)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Vollständig - (Die Unterschriften von Miteigentümern des angrenzenden Anwesens fehlen noch. Sie haben ihre Zustimmung bereits mündlich erteilt. Die Unterschriften können nachgereicht werden.)

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Mit 4 Stellplätzen erfüllt (2 Wohnungen Altbestand = 2 Stellplätze, 1 Wohnung neu = 2 Stellplätze)

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB

- a) Für die Zahl der Vollgeschosse
- b) Für die Erhöhung des Kniestocks
- c) Für die Ausführung eines Teilbereiches des Daches als Flachdach
- d) Für die Erhöhung der Wandhöhe von straßenseitig 4,00 m auf ca. 6,60 m und rückwärtig von 7,00 m auf ca. 9,00 m (Höhe der Attika im Bereich des Flachdaches)

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 0

5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Parkplatz vor der Sporthalle des TSV Grünmorsbach - Parkzeitbegrenzung auf 3 Stunden

Sachverhalt:



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses /

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Am 7. März 2024 stellt der TSV Grünmorsbach den mündlichen Antrag auf Parkzeitbegrenzung auf dem Parkplatz des TSV Grünmorsbach in der Friedhofstraße.

Mit dieser Maßnahme würde das dauerhafte Parken verhindert und der Parkplatz könnte von den sportlichen Leitern/Trainern sowie von Vereinsmitgliedern tagsüber genutzt werden.

In der Diskussion zu diesem Antrag wird vorgeschlagen, dieses als „Test“ für die Dauer eines Jahres zu sehen. Es wird darauf hingewiesen, dass wohl andere Vereine bzw. Bürger ähnliche Anträge stellen werden. Der Beschlussvorschlag wird im Zuge der Diskussion angepasst.

Der TSV Grünmorsbach soll berichten, ob diese Maßnahme den gewünschten Erfolg gebracht hat.

Beschluss

Auf dem Parkplatz des TSV Grünmorsbach in der Friedhofstraße wird das Parken mit Parkscheibe tagsüber auf 3 Stunden begrenzt, um den Trainingsbetrieb in der TSV-Halle zu gewährleisten und das dauerhafte Parken tagsüber zu vermeiden.

Am bestehenden Pfosten wird ein Zusatzschild zum PKW-Parken angebracht:

Werktags 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr, 3 Stunden.

Abstimmungsergebnis:

ja: 8 nein: 3

6.	Umbau vorhandener Räumlichkeiten zur Erweiterung der Betreuungsflächen der verlängerten Mittagsbetreuung im Schulhaus Grünmorsbach
----	---

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein berichtet:

Wie mit dem Schreiben des St. Johannesvereins Haibach e.V. vom 16.04.2024 (Zwischenbericht Mittagsbetreuung) mitgeteilt, liegen für Grünmorsbach inzwischen konkretere Zahlen vor. Voraussichtlich wird die Betreuung zum Schuljahresbeginn 2024/25 auf 60 Kinder anwachsen. Dies macht die schon frühzeitig mitgeteilten baulichen Maßnahmen erforderlich:

- Rückbau Bad im Obergeschoss, um den vorhandenen Gruppenraum zu vergrößern
- Ergänzung eines Podests im Erdgeschoss
- Verlagerung der Garderobe und Stauraum (Schulranzen) in die Flure
- Akustik-/Schallschutzmaßnahmen
- Umsetzung der Auflagen, welche durch die Lebensmittelaufsicht gefordert wurden



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

Sitzungsort/Gremium

im Sitzungssaal des Rathauses /

Bau,- Grundstücks- und Umweltausschuss

Die beiden erstgenannten Maßnahmen müssten zwingend in den Schulferien umgesetzt werden, die Umsetzung aller weiteren Maßnahmen wäre auch im laufenden Betrieb möglich.

Neben den baulichen Maßnahmen müsste zusätzlich noch folgende Ausstattung neu angeschafft werden:

- Materialschrank (abschließbar)
- Sitzmöbel
- Tisch
- Bänke
- Spiele für innen und außen

Weitere Voraussetzung wäre die Ergänzung des Ausspielgeländes, sowie die Ausstattung des Pausenhofes

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass zeitnah im Gemeinderat die Thematik: „Betreuung Schulkinder“ auf die Tagesordnung kommen wird.

Beschluss

Die notwendigen baulichen Maßnahmen im Schulhaus Grünmorsbach werden durch die Gemeinde Haibach so umgesetzt, dass hierdurch die Betreuung der voraussichtlich 60 Kinder durch den St. Johannesverein Haibach e.V. gewährleistet werden kann.

Die Kosten für die notwendige Ausstattung werden durch die Gemeinde Haibach übernommen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 1

Abstimmungsbemerkung: GR Toni Stahl bemerkt zu seiner Gegenstimme, dass für diese Maßnahme weder Pläne vorgelegt, noch Kosten bekannt sind.

7.	Allgemeines
-----------	--------------------

Sachverhalt:

Anfrage von GR Bernd Oppenrieder

Parkverbot Staatsstraße 2312 Grünmorsbach aus Fahrtrichtung Bessenbach

GR Bernd Oppenrieder möchte wissen, wann und warum ab der Einfahrt Grünmorsbach aus Richtung Bessenbach, bis zur Ampel an der Einfahrt Schulstraße, das Parken auf dem Gehweg nicht mehr gestattet ist. Er hätte hierzu gerne entsprechende Informationen.



Sitzungs-Datum
24. April 2024

Uhrzeit von-bis
19:30 Uhr - 21:30 Uhr

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

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am **12.06.2024** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Stahl Sonja
Verwaltungsangestellte