



**Protokolle
der
öffentlichen
Sitzungen
des
Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses
2021**

Inhaltsverzeichnis:

Sitzungstag:	Seite:	genehmigt am:	Bemerkungen:
			<i>Sitzungsleitung</i>
03.03.2021	3	16.06.2021	Andreas Zenglein, Bürgermeister
16.06.2021	14	28.07.2021	Andreas Zenglein, Bürgermeister
28.07.2021	24	22.09.2021	Jürgen Großmann, 2. Bgm.
22.09.2021	32	27.10.2021	Andreas Zenglein, Bürgermeister
27.10.2021	39	01.12.2021	Jürgen Großmann, 2. Bgm.
01.12.2021	47	26.01.2022	Andreas Zenglein, Bürgermeister

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 3. März 2021
Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 21:05 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
--------------------	----------	--

Anwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	
Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	
Michael Albert	Gemeinderat	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Michael Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Anja Goymann	Gemeinderätin	
Carola Heeg	Gemeinderätin	
Beate Konrad	Gemeinderätin	
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	
Toni Stahl	Gemeinderat	

Abwesend:

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 02.12.2020
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	41/20 - Ludwig-Kunz-Str. 7, Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE)
3.2.	2/21 - Würzburger Str. 184, Bauvoranfrage, Wohnhausneubau mit Doppelgarage
3.3.	4/21 - Langenäcker 23, Tektur, Flachdachgaube
3.4.	5/21 - Bayernstr. 2, Nachgenehmigung eines bestehenden Anbaus als Lager/Abstellraum
3.5.	6/21 - Spessartblick 8, Errichtung eines neuen Dachstuhles
3.6.	7/21 - Dörmorsbacher Str. 34, Umbau Dreifamilienwohnhaus in Zweifamilienwohnhaus mit Stützmauer
4.	Bekanntgaben
4.1.	40/20 - Rosenstr. 3, Freisteller, Dachausbau, Einbau Loggia und 2 Zwerchhäuser
4.2.	42/20 - Breitenwiesenstr. 18, Freisteller, Wohnhausneubau (1WE)
4.3.	1/21 - Langenäcker 18, isolierte Befreiung, Errichtung eines Carport
4.4.	3/21 - Kaiselsbergstr. 54, Freisteller, Wohnhausneubau mit Garage
5.	Verkehrsangelegenheiten
5.1.	Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung Behindertenparkplatz vor Rohrbachstr. 6
6.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern alle erschienen sind, der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

Die heutige Sitzung muss in Präsenz erfolgen, damit die Beschlüsse rechtskräftig sind.

Die Möglichkeit der Sitzung im Live-Stream zu folgen wurde auf der Homepage veröffentlicht und aktuell sind 10 Zuhörer online.

Er informiert vorab, dass die beiden nächsten Sitzungen, Haupt- und Finanzausschuss am 10.03. sowie Gemeinderat mit Bürgerfragestunde am 17.03.2021 ebenfalls als Präsenzsitzung stattfinden. Zur Sicherheit werden vor den jeweiligen Sitzungen Covid-Schnelltests durchgeführt.

Es bestehen keine Einwände zur Tagesordnung.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 02.12.2020

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 02.12.2020 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 41/20 - Ludwig-Kunz-Str. 7, Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE)**

Bauherr:	ROZA Immobilien GmbH, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (5WE)
Baugrundstück:	Ludwig-Kunz-Str. 7, 63808 Haibach Fl.Nr. 6000/32 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

- Für die Erhöhung der Traufhöhe (südlich und westlich) um bis max. 0,50 m
- Für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um ca. 15 cm und rückwärtig durch die Terrassen

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

(Eine Miteigentümer des Anwesens Fl.Nr. 6000/31, Frau Margareta Hartmann, ist verstorben. Derzeit sind noch keine neuen Eigentümer bekannt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (5 Wohnungen - 10 Stellplätze)

GR Jürgen Goldhammer bemerkt, dass gemäß der neuen Bauordnung die Unterschriften nicht mehr vorgelegt werden müssen. Wie wird dies künftig gehandhabt?

Sonja Stahl erklärt hierzu, dass die neue BO am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Hier besteht folgende Regelung, dass die Nachbarunterschriften durch den Bauherren und den Architekten zu gewährleisten sind. Eine Nachprüfung seitens des Bauamtes ist hierzu nicht mehr erforderlich.

Sie ist der Meinung, dass zumindest ein Exemplar mit den entsprechenden Unterschriften vorgelegt

werden sollte. Sie sieht es als notwendiges Mittel zur Transparenz.

Beschluss

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

- a) Für die Erhöhung der Traufhöhe um ca. 0,50 m
- b) Für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um ca. 15 cm und rückwärtig durch die Terrassen

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.2. 2/21 - Würzburger Str. 184, Bauvoranfrage, Wohnhausneubau mit Doppelgarage

Bauherr:	Schuller Thomas und Johanna
Bauvorhaben:	Bauvoranfrage Wohnhausneubau mit Garage
Baugrundstück:	Würzburger Str. 184, 63808 Haibach Fl.Nr. 4985 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbepflanzten Innenbereich (Haibach).

Info: Das Bestandsgebäude liegt außerhalb der OD und steht unter Denkmalschutz.

Daher erfolgt die Bauvoranfrage. Hier müssen die im Landratsamt ansässige Denkmalschutz-behörde, die Baugenehmigungsbehörde sowie das staatliche Bauamt über die Möglichkeit einer Baugenehmigung befinden.

Seitens des gemeindlichen Bauamtes sprechen keine Gründe gegen die „In-Aussicht-Stellung“ einer Baugenehmigung.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die direkt angrenzenden Nachbarn haben die Bauvoranfrage unterschrieben.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Derzeit noch nicht zu prüfen.

GR Jürgen Goldhammer fragt, ob bezüglich des vorhandenen Gebäudes eine Änderung vorgenommen werden soll.

Sonja Stahl antwortet, dass es sich um ein eigenständiges neues Gebäude handelt.

GR Bernd Oppenrieder sieht hier das Problem, einen Präzedenzfall zu schaffen, wenn ein Gebäude

in einer Fläche errichtet wird, welche kein Baugebiet ist.

Sonja Stahl bemerkt, dass dies auch beim direkten Nachbarn Begehrlichkeiten wecken kann. Es wird jedoch jeder Fall einzeln geprüft.

GR Bernd Oppenrieder sieht hier auch einen Eingriff in den Grünbereich.

Sonja Stahl erläutert, dass die Bewertung nach ihrer Ansicht im Rahmen der Nachverdichtung eventuell machbar ist, jedoch nur, weil das Grundstück bereits bebaut ist. Maßgeblich für eine weitere Bebauung sind die vorhandenen kartierten Biotope und der Bereich des Landschaftsschutzes.

GR Toni Stahl sieht dies als kritische Bewertung, da in diesem Bereich kein B-Plan besteht und hieraus ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Sonja Stahl stellt fest, dass hier keine Genehmigung für einen Neubau mehr erfolgen würde. Da jedoch ein Teil der Fläche bereits bebaut ist, kann ein weiteres Bauwerk durchaus möglich sein. Zudem ist in dem vorgesehenen Bereich bisher kein Biotop nachgewiesen.

Des Weiteren wird auf jeden Fall die Denkmalschutzbehörde zu dieser Voranfrage gehört.

Wenn die Parameter passen, dann wird im Rahmen der gewünschten Nachverdichtung einer solchen Planung eher der Vorzug gegeben als einer weiteren Ausweisung von Neubauflächen.

GR Bernd Oppenrieder bemerkt, dass er die Aussagen von GR Toni Stahl richtig findet. Diese Konstellationen sind mehrfach im Ort gegeben. Er

möchte wissen, wo sich noch solche Bereiche befinden, um dies vorher zu prüfen.

Sonja Stahl erklärt, dass der § 34 BO häufig im Ort angewendet wird, wenn kein B-Plan vorhanden ist. Die Besonderheit, wie hier landwirtschaftliche Fläche und Biotop-Kartierung ist ihr nicht weiter bekannt. Eine Abfrage und Überprüfung diesbezüglich ist nicht machbar. Nach ihrer Kenntnis sind bereits mehrfach im Ortsgebiet Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet worden.

GR Michael Fuchs erklärt, dass der Beschluss des BA auch durch das LRA ersetzt werden kann. Er schlägt daher vor, dass die Bauvoranfrage an das Landratsamt bzw. zur Denkmalschutzbehörde weitergeleitet werden sollte. Dort sollte die Prüfung erfolgen.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass dieser Vorschlag in die Beschlussfassung mit aufgenommen wird.

GR Christian Fuchs regt an, dass bei Anträgen für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, dies mit veröffentlicht werden sollte. Es gibt sicherlich Personen, die sich hierfür interessieren.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB wird erteilt. Die Voranfrage wird zur Prüfung an das Landratsamt weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 1

3.3. 4/21 - Langenäcker 23, Tektur, Flachdachgaube

Bauherr:	Ing. Büro Unsleber, Glattbach
Bauvorhaben:	Tektur – Flachdachgaube (BA Errichtung 3-Familienwohnaus als 3 Reihenhäuser)
Baugrundstück:	Langenäcker 23, 6808 Haibach Fl.Nr. 1500/68 – Gemarkung Grünmorsbach

Der Bauantrag auf Neubau eines Dreifamilienwohnhauses in Reihenhaushausform mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen wurde bereits in der BA-Sitzung am 02.12.2020 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mit diesem Bauantrag beantragt der Bauherr lediglich den zusätzlichen Einbau einer Einzelgaube (Kundenwunsch) auf der Straßenseite.

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Südlich der Bundesstraße 8“ (WA).

Befreiungen:

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

Für die Bedachung der Gaube mit Flachdach (wie bereits im Haupt-Bauantrag befreit)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Aufgrund der Geringfügigkeit wurde keine erneute Nachbarbeteiligung durchgeführt.

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 Bedachung der Gaube mit einem Flachdach

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.4.	5/21 - Bayernstr. 2, Nachgenehmigung eines bestehenden Anbaus als Lager/Abstellraum
-------------	--

Bauherr:	Bakhmatova Roza, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Nachgenehmigung eines bestehenden Anbaus als Lager / Abstellraum
Baugrundstück:	Bayernstr. 2, 63808 Haibach Fl.Nr. 4297 – Gemarkung Haibach

Frau Bakhmatova hat 2020 das Anwesen Bayernstr. 2 erworben. Im Rahmen von geplanten Umbaumaßnahmen ist der Tatbestand des ungenehmigten Anbaues durch den Voreigentümer in Erscheinung getreten.

Deshalb beantragt Frau Bakhmatova nun die Genehmigung für die Länge der Grenzbebauung durch eine Nebenanlage von 10,978 m (B-Plan 9 m).

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 folgende Befreiung erforderlich:

Für die Errichtung (bzw. Nachgenehmigung) einer Grenzbebauung mit einer Länge von 10,98m

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Die Eigentümer Fl.Nr. 4296 (Fam. Heckler) haben die Bauantragsunterlagen nicht unterschrieben.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohnung entsteht.

In der Diskussion zu diesem Bauantrag bemerkt **GR Christian Fuchs**, dass dieser Abstellraum wohl erst nicht genehmigt wurde und heute zur Genehmigung vorgelegt wird. Er möchte wissen, ob dies im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Sonja Stahl erklärt hierzu, dass ein Abstellraum über die Baunutzungsverordnung als „sogenannte untergeordnete Nebenanlage“ gem. § 14 BauNV zulässig ist. Das Gebäude hat keine eigenständige

Nutzung und wird immer dem Haupthaus zugeordnet.

GR Bernd Oppenrieder fragt, ob eine Untervermietung möglich ist.

Sonja Stahl führt aus, dass dies an der Grenze ohnehin nicht zulässig ist. Zudem ist dort keine Feuerstelle etc. vorhanden. Es handelt sich hier nur um eine Lager- und Abstellfläche. Diese darf nicht zum dauerhaften Wohnen dienen.

GR Jürgen Goldhammer erklärt, dass er hierzu keine Zustimmung erteilt, da dieser Bau vorher ohne Genehmigung erstellt wurde.

GR Christian Fuchs bemerkt, dass das Nachbargrundstück den gleichen Besitzer hat und er möchte wissen, ob eine Verschmelzung der beiden Grundstücke möglich ist.

Sonja Stahl antwortet, dass eine Verschmelzung möglich ist, jedoch nach ihrer Meinung wenig Sinn macht.

GR Toni Stahl sieht hier die Genehmigung eines Schwarzbaues. Nach seiner Ansicht fehlen ohnehin Stellplätze. Die Garage lässt nur das Parken hintereinander zu.

Hierzu antwortet **Sonja Stahl**, dass der Bestand der Genehmigung gilt und nicht die aktuellen Festlegungen.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass es hier um die Genehmigung von 2 m Länge geht. Ein Anbau von 9 m Länge ist ohnehin genehmigungsfrei.

Beschluss

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

Für die Länge der Grenzbebauung durch eine Nebenanlage von 10,98m

**Abstimmungsergebnis: ja: 4 nein: 7
Abgelehnt**

3.5. 6/21 - Spessartblick 8, Errichtung eines neuen Dachstuhles

Bauherr:	Qorray Milot und Aydita Pakashtica
Bauvorhaben:	Errichtung eines neuen Dachstuhles
Baugrundstück:	Spessartblick 8, 63808 Haibach Fl.Nr. 4471 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 35°

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 Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 35°

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.6. 7/21 - Dörmorsbacher Str. 34, Umbau Dreifamilienwohnhaus in Zweifamilienwohnhaus mit Stützmauer

Bauherr:	Ullrich Laura und Christian
Bauvorhaben:	Umbau Dreifamilienhaus in Zweifamilienhaus mit Stützmauer
Baugrundstück:	Dörmorsbacher Str. 34, 63808 Haibach Fl.Nr. 60/37 – Gemarkung Dörmorsbach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

- Für die Überschreitung der bergseitigen Wandhöhe von 4,00 m auf 4,05 m
- Für die Überschreitung der Breite des Quergiebels um 0,35 m (anstatt 5,23m zu 5,58m)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

(Frau Müller, ehem. Schlör, hat die Bauvorlagen nicht unterschrieben. Sie hat keine Einwände, möchte aber nicht unterschreiben.)

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (2 Wohnungen - 6 Stellplätze)

Beschluss

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

- a) Für die Überschreitung der bergseitigen Wandhöhe um 5 cm
- b) Für die Überschreitung der Breite des Quergiebels um 0,35 m

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

4. Bekanntgaben

4.1. 40/20 - Rosenstr. 3, Freisteller, Dachausbau, Einbau Loggia und 2 Zwerchhäuser
--

Bauherr:	Azulay Marion, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Freisteller Dachausbau, Einbau Loggia und 2 Zwerchhäuser
Baugrundstück:	Rosenstr. 3, 63808 Haibach Fl.Nr. 3604/1 – Gemarkung Haibach

Der Antrag auf Dachausbau mit Einbau einer Loggia und 2 Zwerchhäusern von Frau Azulay wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

4.2. 42/20 - Breitenwiesenstr. 18, Freisteller, Wohnhausneubau (1WE)

Bauherr:	Sauer Andreas und Alperstedt Jennifer Bessenbach
Bauvorhaben:	Freisteller Wohnhausneubau (1WE)
Baugrundstück:	Breitenwiesenstr. 18, 63808 Haibach Fl.Nr. 1240/17 – Gemarkung Grünmorsbach

Der Antrag auf Wohnhausneubau von Frau Alperstedt und Herrn Sauer wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

4.3. 1/21 - Langenäcker 18, isolierte Befreiung, Errichtung eines Carport
--

Bauherr:	Speckle Frank und Ellmann-Speckle Dagmar
Bauvorhaben:	Isolierte Befreiung Errichtung eines Carports
Baugrundstück:	Langenäcker 18, 63808 Haibach Fl.Nr. 1500/69 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Das Bauvorhaben wurde „Rahmen der laufenden Verwaltung“ behandelt (es gab bereits zwei ähnlich gelagerte Fälle in den Langenäcker 13, 14 und 14a, welche alle durch den Bauausschuss genehmigt wurden) und positiv verbeschieden.

Deshalb ist dies nun eine Bekanntgabe ohne Beschlussfassung.

4.4. 3/21 - Kaiselsbergstr. 54, Freisteller, Wohnhausneubau mit Garage

Bauherr:	Schuck Andre und Brandt Fanny
Bauvorhaben:	Freisteller Wohnhausneubau mit Garage
Baugrundstück:	Kaiselsbergstr. 54, 63808 Haibach Fl.Nr. 1500/116 – Gemarkung Grünmorsbach

Der Antrag auf Wohnhausneubau mit Garage von Frau Brandt und Herrn Schuck wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

5. Verkehrsangelegenheiten

5.1. Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung Behindertenparkplatz vor Rohrbachstr. 6

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.01.2021 beantragt Frau Hannelore Schneider, Rohrbachstr. 6, vor ihrem Anwesen die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes.

Begründung: Der Mann von Frau Schneider ist schwerbehindert. Daher müssen öfter der Krankentransport oder Notdienst in Anspruch genommen werden. Die Parkplätze vor dem Haus sind meistens belegt, so dass es hier zu Problemen kommt.

Herr Schneider besitzt einen Schwerbehinderten-ausweis.

Anhand einer Fotomontage ist die Situation vor dem Anwesen Rohrbachstr. 6 nach Einrichtung eines Behindertenparkplatzes ersichtlich.

GR Christian Fuchs bemerkt, dass dort ein eingeschränktes Haltverbot oder absolutes Haltverbot für die Zeit von 6.00 – 18.00 Uhr möglich sind. Es sollte auf jeden Fall eine zeitliche Befristung erfolgen, nur solange der Bedarfsfall besteht. Eine Beschilderung sieht er auf jeden Fall für erforderlich.

GR Jürgen Goldhammer spricht sich für eine Zackenmarkierung aus, da in dieser engen Straße ohnehin schon Probleme beim Parken bestehen.

Bgm. Andreas Zenglein weist auf die Notwendigkeit einer Beschilderung hin, da die Zackenlinie nur in Verbindung mit einem Schild rechtskräftig ist.

GR Michael Fuchs spricht sich gegen eine Zackenmarkierung aus. Den Vorschlag von GR Christian Fuchs eines Haltverbotes mit zeitlicher Befristung findet er gut.

Zum früheren Antrag aus der Ankergasse bemerkt er, dass hier der Stellplatz für das eigene Fahrzeug beantragt wurde. Dieser in der Rohrbachstraße wird für Krankentransporte bzw. Notdienste benötigt.

Bgm. Andreas Zenglein sieht die beiden Fälle ebenfalls als nicht vergleichbar an. Nach seiner Meinung sollte dieser Stellplatz auch aus Sicht der Kommunalen Verkehrsüberwachung auf rechtlich sicherer Grundlage stehen.

GR Toni Stahl bemerkt, dass die Bevölkerung immer älter wird. Er ist sicher, dass hier noch eine Lawine von Anträgen kommen wird.

Beschluss

Vor dem Anwesen Rohrbachstr. 6 wird auf Widerruf ein absolutes Haltverbot eingerichtet. Die Beschilderung erhält den Zusatz „Frei für Krankentransporte und Pflege- / Notdienst“. Dieses Haltverbot gilt bis auf Widerruf.

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 1

6. Allgemeines

Hinweise aus dem Gemeinderat:

6.1. Rohrbachstr. 21 – Überprüfung Parkfläche

GR Toni Stahl stellt fest, dass in der Rohrbachstr. 21 die Parkfläche bzw. die Gehwegbreite nach seiner Meinung verändert wurde.

Dies sollte nachgeprüft werden.

Daher finden am 10.03.2021 die Sitzung des HFA und am 17.03.2021 die Sitzung des Gemeinderates mit Bürgerfragestunde in Präsenz statt. Nach Möglichkeit soll in dieser Sitzung der Haushalt 2021 verabschiedet werden.

Vor diesen beiden Sitzungen werden Schnelltests durchgeführt, diese erfolgen 30 Minuten vor Beginn der Sitzung.

6.2. Ampelanlage Sponackerweg

GR Christian Fuchs möchte wissen, inwieweit die Anfrage bzgl. des „grünen“ Pfeils für die Linksabbieger bisher beantwortet wurde.

Hierzu erklärt **Bgm. Andreas Zenglein**, dass noch keine Antwort hierzu vorliegt.

GR Jürgen Goldhammer bittet in diesem Zusammenhang auch noch um Überprüfung bzgl. der Rechtsabbieger aus dem Sponackerweg in die St. 2312.

Bgm. Andreas Zenglein schlägt vor, einen Ortstermin zu vereinbaren.

6.4. Haushaltsberatungen

GR Bernd Oppenrieder ist der Meinung, dass die Zeit für Diskussionen anlässlich der Verabschiedung des Haushaltes zu gering ist.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass, sofern noch Bedarf zu weiteren Beratungen besteht, der Haushalt ggf. später verabschiedet werden könnte. Dies sollte aber vermieden werden, um auf einen genehmigten Haushalt zurückgreifen zu können. Die Unterlagen wurden durch GlA Michael Müller ins RIS eingestellt und können von den Gemeinderäten eingesehen werden.

Hierzu merkt **GR Jürgen Goldhammer** an, dass man versuchen sollte, dies als verschlüsselte Mails zu verschicken bzw. eine entsprechende Bezeichnung/Markierung der Unterlagen vorzunehmen.

6.3. Informationen Bgm. Andreas Zenglein

Bgm. Andreas Zenglein informiert, dass der Lockdown bis zum 28.03.2021 verlängert wurde. Entsprechende Lockerungen wurden ebenfalls beschlossen.

Seitens der Bay. Staatsregierung ist das Gesetz bzgl. der Onlineabstimmungen noch nicht rechtskräftig.

6.5. Covid-Impfzentrum

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass aktuell 600 Impfungen/Tag im Impfzentrum Hösbach durchgeführt werden. Derzeit laufen die Vorbereitungen für weitere Impfzentren in der Stadthalle Aschaffenburg und in Kahl. Sobald diese in Betrieb sind, wird sich die Situation in Hösbach entzerren.

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am **16.06.2021** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 16. Juni 2021
Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 20:45 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
--------------------	----------	--

Anwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Katja Fuchs	Gemeinderätin	(Vertretung für Bernhard Oppenrieder)
Michael Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Anja Goymann	Gemeinderätin	
Kirsten Hein	Gemeinderätin	
Beate Konrad	Gemeinderätin	
Bodo Leiblein	Gemeinderat	(Vertretung für Ilse Spielmann)
Toni Stahl	Gemeinderat	

Abwesend:

Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	(vertreten durch Bodo Leiblein)
Michael Albert	Gemeinderat	
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	(vertreten durch Katja Fuchs)

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 03.03.2021
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	12/21 - Zu den Honigäckern 15/15a - Isolierte Befreiung – Rückseitige Einfriedung
3.2.	13/21 - Breitenwiesenstr. 5 - Isolierte Befreiung – Errichtung Sichtschutzzaun
3.3.	14/21 - Büchelbergstr. 10a - Umbau und Anbau mit energetischer Ertüchtigung am 2-Familienhaus
3.4.	15/21 - Dr. Hönleinstr. 18a - Freisteller - Einbau Zwerchgiebel und Balkon am Wohnhaus
3.5.	16/21 - Sponackerweg 21 - Freisteller - Errichtung von 2 Zwerchgiebeln am bestehenden Gebäude
3.6.	17/21 - Auf dem Berg 5 - Isolierte Befreiung – Errichtung einer Stahl-Fertigarage
3.7.	18/21 - Am Hohen Stein 23 - Einbau von 2 Dachgauben
3.8.	19/21 - Breitenwiesenstr. 15 - Isolierte Befreiung – Sichtschutzzaun 2 m
3.9.	20/21 - Sommerackerweg 22 - Isolierte Befreiung – straßenseitige Einfriedung
3.10.	21/21 - Büchelbergstr. 74 - Freisteller - Errichtung von zwei Doppelhaushälften und einer Garage
3.11.	22/21 - Dr.-Hönlein-Str. 22 - Bauvoranfrage – Umbau Wohnhaus durch Dacherhöhung
3.12.	23/21 - Birkenwiese 16 - Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Errichtung einer Fertig-Garage und Carport
4.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern 9 erschienen sind, der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

GR Michael Albert ist zur heutigen Sitzung entschuldigt – ohne Vertreter

3. Bgm. Ilse Spielmann entschuldigt, Vertreter GR Bodo Leiblein

GR Bernd Oppenrieder, Vertreter Katja Fuchs

6 Zuhörer sind im Livestream zur Sitzung anwesend.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 03.03.2021

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 03.03.2021 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 12/21 - Zu den Honigäckern 15/15a - Isolierte Befreiung - Rückseitige Einfriedung**

Bauherr:	Tilman Rückert, Nieder-Olm
Bauvorhaben:	Errichtung einer rückseitigen Einfriedung mittels L-Betonsteinen und einem 0,90 m hohen Gitterstabmattenzaun als Absturzsicherung - Isolierte Befreiung -
Baugrundstück:	Zu den Honigäckern 15 + 15a, 63808 Haibach Fl.Nr. 1500/140 + 1500/196 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Erhöhung der Einfriedung (Stützmauer und Absturzsicherung gesamt) von 1,50 m auf 1,90 m.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

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

Für die Höhe der rückwärtigen Einfriedung von 1,90 m

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.2. 13/21 - Breitenwiesenstr. 5 - Isolierte Befreiung - Errichtung Sichtschutzzaun

Bauherr:	Sandra und Roland Schneider
Bauvorhaben:	Errichten eines Sichtschutzzaunes - Isolierte Befreiung -
Baugrundstück:	Breitenwiesenstr. 5, 63808 Haibach Fl.Nr. 1183 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

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

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die angrenzenden Nachbarn (kath. Kirchenstiftung) haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

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

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der rückwärtigen Einfriedungshöhe von 1,50 m auf 1,80 m

Für die Errichtung der rückwärtigen Einfriedung mit 1,80 m Höhe

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

Erschließung: gesichert

3.3. 14/21 - Büchelbergstr. 10a - Umbau und Anbau mit energetischer Ertüchtigung am 2-Familienhaus

Bauherr:	Lisa und Nick Stickse
Bauvorhaben:	Umbau und Anbau mit energetischer Ertüchtigung am 2-Familienhaus
Baugrundstück:	Büchelbergstr. 10a, 63808 Haibach Fl.Nr. 3017/16 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohneinheit entsteht.

(Alt: 2 WE – Neu: 2 WE)

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

3.4. 15/21 - Dr. Hönleinstr. 18a - Freisteller - Einbau Zwerchgiebel und Balkon am Wohnhaus

Bauherr:	Nicole und Jürgen Röhl
Bauvorhaben:	Einbau Zwerchgiebel und Balkon am Wohnhaus - Freisteller -
Baugrundstück:	Dr. Hönlein-Str. 18a, 63808 Haibach Fl.Nr. 4650 – Gemarkung Haibach

Der Antrag auf Einbau eines Zwerchgiebels und Balkon am bestehenden Wohnhaus von Frau und Herrn Röhl wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

3.5. 16/21 - Sponackerweg 21 - Freisteller - Errichtung von 2 Zwerchgiebeln am bestehenden Gebäude

Bauherr:	Annika Brömel
Bauvorhaben:	Errichtung von 2 Zwerchgiebeln am bestehenden Gebäude - Freisteller -
Baugrundstück:	Sponackerweg 21, 63808 Haibach Fl.Nr. 4238/4 – Gemarkung Haibach

Der Antrag auf Errichtung von 2 Zwerchgiebeln am bestehenden Gebäude von Frau Brömel wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

3.6. 17/21 - Auf dem Berg 5 - Isolierte Befreiung - Errichtung einer Stahl-Fertigarage

Bauherr:	Jens Brethauer
Bauvorhaben:	Errichtung einer Stahl-Fertigarage in Fertigbauelementen - Isolierte Befreiung -
Baugrundstück:	Auf dem Berg 5, 63808 Haibach Fl.Nr. 215 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

§ 30 BauGB Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes „Auf der Höhe“ (MD).

Befreiungen:

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

Für die Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die betroffenen Nachbarn haben 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 Errichtung der Garage außerhalb von Baugrenzen

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.7. 18/21 - Am Hohen Stein 23 - Einbau von 2 Dachgauben

Bauherr:	Stefan Susur
Bauvorhaben:	Einbau von 2 Dachgauben
Baugrundstück:	Am Hohen Stein 23, 63808 Haibach Fl.Nr. 4500/39 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

- a) Für die Errichtung von Dachgauben
- b) Für den Ausbau des Dachgeschosses
- c) Für die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,018

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohnung entsteht.

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für die Errichtung von Dachgauben
- b) Für den Ausbau des Dachgeschosses
- c) Für die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,018

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.8. 19/21 - Breitenwiesenstr. 15 - Isolierte Befreiung – Sichtschutzzaun 2 m

Bauherr:	Eigentümergeinschaft Breitenwiesenstr. 15 - vertr. d. Brigitte Büttner
Bauvorhaben:	Sichtschutz aus Doppelstabmatten Höhe 2,00 m (Zum Anwesen Breitenwiesenstr. 17)
Baugrundstück:	Breitenwiesenstr. 15, 63808 Haibach Fl.Nr. 1240/4 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Höhe der seitlichen Einfriedung (zu Fl.Nr. 1240/5) von 2,00 m. (B-Plan: 1,50 m)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Das Anwesen Breitenwiesenstr. 17+17a (Fl.Nr. 1240/5) gehört 3 Eigentümern. Die Eheleute Nina und Stephan Becker haben die Vorlagen unterschrieben.

Dem Miteigentümer Matthias Jörg wurden die Unterlagen aus persönlichen Gründen nicht vorgelegt. Dieser erhält bei Genehmigung einen Abdruck dieser, um evtl. Rechtsmittel einzulegen.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Höhe der seitlichen Einfriedung von 2,00 m

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.9.	20/21 - Sommerackerweg 22 - Isolierte Befreiung - straßenseitige Einfriedung
-------------	---

Bauherr:	Yasak Birkam
Bauvorhaben:	Straßenseitige Einfriedungshöhe von 1,20 m auf 1,80-2,00 m erhöhen (Ausführung: Stabgitterzaun)
Baugrundstück:	Sommerackerweg 22, 63808 Haibach Fl.NR. 4836 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die direkt betroffenen Nachbarn haben die Vorlagen unterschrieben.

Befreiungen:

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

Für die Erhöhung der straßenseitigen Einfriedung auf bis zu 2,00 m (B-Plan 1,20 m)

Erschließung: gesichert**Beschluss**

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

Für die Höhe der straßenseitigen Einfriedung (auf einer Länge von ca. 7 m) von 2,00 m

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.10.	21/21 - Büchelbergstr. 74 - Freisteller - Errichtung von zwei Doppelhaushälften und einer Garage
--------------	---

Bauherr:	Anton Alexej, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Errichtung von zwei Doppelhaushälften und einer Garage - Freisteller -
Baugrundstück:	Büchelbergstr. 74, 63808 Haibach Fl.Nr. 3193/1 – Gemarkung Haibach

Der Antrag auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften und einer Garage von Herrn Anton Alexej wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

3.11.	22/21 - Dr.-Hönlein-Str. 22 - Bauvoranfrage - Umbau Wohnhaus durch Dacherrhöhung
--------------	---

Bauherr:	Christian Röhl
Bauvorhaben:	Umbau Wohnhaus durch Dacherrhöhung - Bauvoranfrage -
Baugrundstück:	Dr.-Hönlein-Str. 22, 63808 Haibach Fl.Nr. 4639 – Gemarkung Haibach

Im Rahmen einer Bauvoranfrage möchte der Bauherr folgende Fragen abklären:

- 1.) Darf der Gebäudekörper, wie in den Zeichnungen dargestellt, auf dem Grundstück errichtet werden?
- 2.) Darf, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Dachneigung von 30° auf 38° geändert werden?
- 3.) Darf, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Kniestock eingebaut werden?
- 4.) Kann eine Abweichung zu den Abstandsflächen genehmigt werden?

Zu den Punkten 1-4 gibt es folgendes anzumerken.

Zu 1)

Der Gebäudekörper des Hauptgebäudes ist bereits Bestand. Lediglich der Terrassen- und Balkonanbau in Richtung Garten würde die Baugrenzen um ca. 1,40 m überschreiten. Ob der geplante Carport vor der bestehenden Garage seitens des Landratsamtes genehmigt wird, (hier handelt es sich um ein Abstandsflächen-Problem) ist nicht abzusehen.

Zu 2)

Die Befreiung zur Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 38° wurde im gesamten Baugebiet bereits häufig erteilt.

Zu 3)

Ob das Landratsamt den geplanten Kniestock aus städtebaulicher Sicht (der Giebel würde sich deutlich gegenüber der Nachbarbebauung absetzen) zustimmt, ist ebenfalls nicht abzusehen.

Zu 4)

Die Abstandsflächen werden durch das Landratsamt geprüft und ggf. befreit. (hier stellt sich die Frage, ob durch die Reduzierung des Kniestocks die Abstandsflächen ausreichend sein könnten)

Beurteilung:

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

Befreiungen:

Für das Bauvorhaben wären nach § 31 Abs- 2 BauGB folgende Befreiungen erforderlich:

- a) Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 1,40 m durch die Terrasse und den Balkon
- b) Für die Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 38°
- c) Für die Erhöhung der Traufhöhe von 6,50 m auf 7,045 m und teilweise 8,205 m
- d) Für den Ausbau des Dachgeschosses
- e) Für die Errichtung von Gauben
- f) Für die Errichtung eines Kniestocks von 0,60 m

Der Beurteilung des Punkts Abstandsflächen (betrifft Wohngebäude und Carport) obliegt dem Landratsamt.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO: vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Wurde im Rahmen der Bauvoranfrage noch nicht geprüft.

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 1,40 m durch die Terrasse und den Balkon
- b) Für die Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 38°

- c) Für die Erhöhung der Traufhöhe von 6,50 m auf 7,045 m und teilweise 8,205 m
 d) Für den Ausbau des Dachgeschosses

- e) Für die Errichtung von Gauben
 f) Für die Errichtung eines Kniestocks von 0,60 m

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

3.12. 23/21 - Birkenwiese 16 - Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Errichtung einer Fertig-Garage und Carport

Bauherr:	Mario Aulbach
Bauvorhaben:	Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Errichtung einer Fertig-Garage + Carport
Baugrundstück:	Birkenwiese 16, 63808 Haibach Fl.Nr. 620/21 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der Baugrenzen, wie folgt: durch das Vordach um 1,01 qm, den Carport um 3,99 qm und rückwärtig durch die Treppe um 0,88 qm

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (da keine zusätzliche Wohnung entsteht, sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich)

Beschluss

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

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Überschreitung der Baugrenzen durch das Vordach um 1,01 qm, den Carport um 3,99 qm und rückwärtig durch die Treppe um 0,88 qm

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

4. Allgemeines

Sachverhalt:

Information von Bgm. Andreas Zenglein:

4.1. Gaststätte Barca – Nutzung Außenfläche

Bgm. Andreas Zenglein teilt mit, dass zwei Personen anonym die Gemeinde darauf hingewiesen haben, dass die Abstände beim Sitzen an den Tischen im Außenbereich nicht eingehalten werden.

Der Beschluss vom Juli 2020 wird hierzu verlesen. Hier wurden 4 Tische mit jeweils 2 Sitzgelegenheiten genehmigt. Diese Genehmigung endete am 31.12.2020. Es stehen aktuell dort 4 Tische mit jeweils 2 Bänken zu je 3 Sitzplätzen.

Es besteht Verständnis dafür aufgrund der aktuellen Situation und den Gastronomen soll geholfen werden. Es müssen jedoch auch die Regularien

eingehalten werden. Die Einhaltung der Abstände an den Tischen ist durch den Wirt zu gewährleisten.

GR Bodo Leiblein ist der Ansicht, dass die Bedingungen eingehalten werden müssen, sonst sollte die Rücknahme der Genehmigung erfolgen.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt hierzu, dass seitens der Gaststätte ohnehin ein Antrag für dieses Jahr neu hätte gestellt werden müssen.

GR Christian Fuchs ist der Ansicht, dass Bänke „lebensehner“ sind, gerade wenn Familien zum Essen gehen.

GR Anja Goymann stellt fest, dass zeitweise auch der Innenhof mit genutzt wurde. Zudem ist mittlerweile auch das Speisen im Innenraum wieder möglich. Sie findet das „Angebot“ dort zu groß.

GR Beate Konrad spricht sich für das Belassen der Bänke aus.

GR Bodo Leiblein erwidert, dass die Vorgaben genehmigt wurden. Nun wird mit einer „Salamitaktik“ erweitert. Dies ist so nicht in Ordnung. Es sollte ein neuer Antrag gestellt werden und nicht einfach eine Erweiterung nach der anderen erfolgen. Der Wirt soll sich an die Genehmigung halten.

GR Toni Stahl sieht die Bänke auch als in Ordnung. Der Wirt soll einen neuen Antrag stellen.

Sonja Stahl informiert, dass bei der Nutzung der Außenfläche je nach Anzahl der Sitzplätze auch baurechtliche Probleme kommen werden, wie z. B. Nachweis der Stellplätze. Auch hier gibt es entsprechende Vorschriften, die eingehalten werden müssen.

Bgm. Andreas Zenglein teilt mit, dass er Herrn Barca anschreiben und ihn hierzu informieren wird.

4.2. Verkehrsunfall – Fahrradweg Würzburger Str. zur Industriestraße

GR Christian Fuchs informiert über einen Fahrradunfall eines 10-jährigen Kindes, welches vom Fahrradweg in die Industriestraße fuhr und wegen des Autoverkehrs stürzte und sich ein Bein brach.

Er fragt, ob hier eine Möglichkeit der Unfallverhütung erfolgen kann. Er schlägt dort den Aufbau von Bügeln vor, damit Fahrradfahrer absteigen müssen.

Bgm. Andreas Zenglein erwidert, dass er diesen Unfall mit den Verletzungsfolgen des Kindes bedauert. Jedoch: Am Ende des Fahrradweges steht ein Schild. Auf diesem wird darauf hingewiesen, dass Fahrradfahrer absteigen sollen.

Das Kind ist 10 Jahre alt, hat am Straßenverkehr teilgenommen und den Hinweis nicht befolgt.

Ihm ist kein weiterer Vorfall in den letzten Jahren an der Stelle bekannt.

GR Christian Fuchs fragt, ob evtl. Leitlinien aufgezeichnet werden können, damit erkennbar ist, wo die Straße beginnt.

GR Bodo Leiblein bedauert den Unfall ebenfalls. Er sieht jedoch die Verletzungsgefahr mittels der Bügel als erheblicher an, zumal dort Jahrzehnte lang nichts passiert ist.

GR Michael Fuchs macht den Vorschlag, auf dem Radweg ein „Achtung“ - Hinweis anzubringen.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass er einen Termin mit Herrn Breunig, PI Aschaffenburg, vereinbaren und mit ihm Möglichkeiten besprechen wird.

Hierzu besteht Einverständnis.

Es erfolgten keine weiteren Wortmeldungen.

Hiernach schließt **Bürgermeister Andreas Zenglein** die Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

Am **28.07.2021** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 28. Juli 2021
Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 20:35 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
--------------------	----------	--

Anwesend:

Jürgen Großmann	2. Bürgermeister	(Vertretung für Andreas Zenglein)
Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	
Michael Albert	Gemeinderat	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Anja Goymann	Gemeinderätin	
Kirsten Hein	Gemeinderätin	
Beate Konrad	Gemeinderätin	
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	
Toni Stahl	Gemeinderat	
Andrea Stürmer	Gemeinderätin	ab 19:45 Uhr (Vertretung für Michael Fuchs)

Abwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	(vertreten durch Jürgen Großmann)
Michael Fuchs	Gemeinderat	(vertreten durch Andrea Stürmer)

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 16.06.2021
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	26/21 - Hauptstraße 50 - Neubau einer Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten
3.2.	27/21 - Sponackerweg 38 - Neubau eines Carports (Isolierte Befreiung)
3.3.	28/21 - Hauptstraße 82 - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage
3.4.	29/21 - Industriestraße West 6 - Umnutzung Lagerfläche in Montagefläche
3.5.	30/21 - Industriestraße Ost 20 - Nutzungsänderung ehemaliges Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager
3.6.	31/21 - Zu den 3 Kreuzen 32 - Wohnhausumbau mit Errichtung eines Quergiebels
3.7.	32/21 - Hundsäcker 14 - Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage (Freisteller)
4.	Vollzug der StVO - Rohrbachstraße 21 - Gehwegparkplatz
5.	Würzburger Straße 106 - Antrag auf die Verlängerung der Gestattung einer Außengastronomie für das Ristorante "Barca",
6.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

2. Bgm. Jürgen Großmann eröffnet die Sitzung in Vertretung für Bürgermeister Andreas Zenglein und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern 9 erschienen sind, der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

Es nehmen 8 Personen am Live-Stream der Sitzung teil. Seitens der Anwesenden bestehen keine Anmerkungen zur Tagesordnung.

Es sind 10 Stimmberechtigte Ausschussmitglieder anwesend.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 16.06.2021

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 16.06.2021 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 26/21 - Hauptstraße 50 –
Neubau einer Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten**

Ab diesem Tagesordnungspunkt ist GR Andrea Stürmer anwesend.

2. Bgm. Jürgen Großmann informiert, dass er gem. Art. 49 GO als Nachbar persönlich beteiligt ist und daher nicht an der Diskussion und Abstimmung teilnehmen wird.

Bauherr:	Bauherrengemeinschaft Grünwald Margarete, Anna-Lena, Matthias
Bauvorhaben:	Neubau einer Wohnanlage mit drei Wohneinheiten
Baugrundstück:	Hauptstr. 50, 63808 Haibach Fl.Nr. 890 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Die angrenzenden Nachbarn Fl.Nr. 891+4900/62 (Seitzenäcker 6, Jana Splitt und Bernd Bahmer) haben die Bauantragsunterlagen nicht unterschrieben.

(Info: Im Bauantragsverfahren von Fam. Splitt/Bahmer im Jahr 2017 wurden einige Befreiungen benötigt. Die Dachform, die massive Verschiebung des Baukörpers sowie auch die Errichtung von Stützmauern an den

Grundstücksgrenzen. Hierfür hat Frau Grünwald immer ihr Einverständnis gegeben.)

Die Bauherrengemeinschaft Grünwald hat eine Gesprächsnotiz angefertigt, in welcher sie alle Einwendungen von Fam. Splitt/Bahmer aufführt. Das Schreiben der Fam. Grünwald an Architekt Fäth vom 27.06.2021 wird hierzu verlesen.

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

erfüllt (3 Wohnungen - 6 Stellplätze)

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: 2. Bgm. Jürgen Großmann ist gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

3.2. 27/21 - Sponackerweg 38 - Neubau eines Carports (Isolierte Befreiung)

Bauherr:	Michaela Stein
Bauvorhaben:	Neubau eines Carports - Isolierte Befreiung -
Baugrundstück:	Sponackerweg 38, 63808 Haibach Fl.Nr. 4200/19 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der Baugrenzen durch den Carport

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die direkt betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss

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

Für die Überschreitung der Baugrenzen durch den Carport

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.3. 28/21 - Hauptstraße 82 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Bauherr:	Bettina und Martin Seitz
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage
Baugrundstück:	Hauptstr. 82, 63808 Haibach Fl.NR. 800/94 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

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

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

- Für die Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch den Carport und rückwärtig durch den Balkon und die Treppe
- Für die Unterschreitung der Vorgartenzone von 8,2 auf 6,3 m
- Für die Erhöhung der talseitigen Wandhöhe von 7,00 m auf 8,10 m

Befreiungen:

erfüllt (2 Wohnungen - 4 Stellplätze)

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Der gegenüberliegende Nachbar Burkhard Scheel (Fl.Nr. 800/105) und der unterhalb liegende Nachbar, Karl-Heinz Schnatz (Fl.Nr. 800/83), haben die Bauvorlagen nicht unterschrieben.

Einwendungen Herr Schnatz - Brief RA Kaup+Goes wird hierzu verlesen.

(Info: Hier sind wesentliche, kritische Punkte bezüglich des Abstandrechtes, wie Terrassenutzung an der Grundstücksgrenze sowie Bewohnung ohne Abstandflächen, aufgeführt.)

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Beschluss

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

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Für die Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch den Carport und der rückwärtigen Baugrenze durch den Balkon mit Treppe
- b) Für die Unterschreitung der Vorgartenzone
- c) Für die Erhöhung der Wandhöhe von 7,00 auf 8,10 m

Abstimmungsergebnis: ja: 0 nein: 11
abgelehnt

3.4. 29/21 - Industriestraße West 6 - Umnutzung Lagerfläche in Montagefläche

Bauherr:	DWN GmbH
Bauvorhaben:	Umnutzung Lagerfläche in Montagefläche
Baugrundstück:	Industriestr. West 6, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/26 – Gemarkung Haibach

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:

Die direkt angrenzenden Nachbarn haben die Bauantragsunterlagen unterschrieben.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993: erfüllt

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 1

3.5. 30/21 - Industriestraße Ost 20 – Nutzungsänderung ehemaliges Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager

Bauherr:	Geis Sabine und Alexander, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung ehem. Fitnesscenter (OG) und Produktion (EG) zu Lager
Baugrundstück:	Industriestr. Ost 20, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/42 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993: erfüllt

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Erschließung: gesichert

Abstimmungsergebnis: ja: 10 nein: 1

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Hierüber liegen keine Angaben vor.

**3.6. 31/21 - Zu den 3 Kreuzen 32 –
Wohnhausumbau mit Errichtung eines Quergiebels**

Bauherr:	Simon Kolb, Sulzbach
Bauvorhaben:	Wohnhausumbau mit Errichtung eines Quergiebels
Baugrundstück:	Zu den drei Kreuzen 32, 63808 Haibach Fl.Nr. 4566 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (1 Wohnung - 2 Stellplätze)

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

vollständig

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

**3.7. 32/21 - Hundsäcker 14 –
Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage
(Freisteller)**

Bauherr:	Thomas Soder, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage - Freisteller -
Baugrundstück:	Hundsäcker 14, 63808 Haibach Fl.Nr. 2000/117 – Gemarkung Haibach

Der Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage von Herrn Thomas Soder wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

4. Vollzug der StVO - Rohrbachstraße 21 - Gehwegparkplatz**Sachverhalt:**

Im Jahr 2011 wurde vor dem Anwesen Rohrbachstr. 21 auf Antrag des damaligen Eigentümers, Herrn Heuck, das Gehwegparken für 2 Fahrzeuge mit zwei Reifen auf dem Gehweg beschlossen und eingerichtet.

Mittlerweile hat der neue Eigentümer, Herr Hermann Frey, das Gebäude umgebaut. Durch die Wärmedämmung des Gebäudes verringerte sich die Restbreite des Gehweges um ca. 50 cm, so dass der verbleibende Platz für Kinderwagen oder Rollatoren nicht mehr reichte und mit diesen auf die Straße ausgewichen werden musste. Daher wurden die beiden Parkplätze vom Bauhof entfernt.

Mit Antrag vom 06.07.2021 (siehe Anlage) bittet Herr Frey nun um neue Überprüfung der Situation und um Wiederherstellung von Parkplätzen bedingt durch die beengte Situation in diesem Bereich. Nach einem Aufmaß vor Ort wird vorgeschlagen, das Gehwegparken für ein Fahrzeug zuzulassen, welches noch ca. 0,72 m auf dem Gehweg steht und die Restgehwegbreite dann wieder 1,20 m beträgt.

So wäre es möglich, auch mit Kinderwagen und Rollatoren, den Gehweg zu nutzen (siehe Fotomontage Anlage). Die beiden Verkehrszeichen 315-56 und 315-57 (Parken auf Gehwegen Anfang und Ende) müssten aufgestellt werden. Eine weiße Linie wie in der Fotomontage markiert einen Parkplatz.

2. Bgm. Jürgen Großmann verliest das Schreiben des Herrn Frey.

GR Jürgen Goldhammer möchte wissen, ob die hier vorgeschlagene Variante mit dem Antragsteller abgestimmt wurde. Des Weiteren fragt er, ob hierzu die Beschilderung dringend notwendig ist. Sollte dies erforderlich sein, wird er dieser Markierung mit den Schildern nicht zustimmen.

GR Christian Fuchs informiert, dass die Beschilderung sein muss. Er würde einen Zusatz mit anbringen, dass dort keine Fahrzeuge über 2,8 t stehen dürfen. Aktuell befindet sich gegenüber dem Anwesen ein Gerüst. Die Ausführung der Arbeiten sollte nach seiner Ansicht erst nach Abbau dessen erfolgen.

GR Bernd Oppenrieder fragt, ob durch die hier vorgeschlagene Lösung die Restbreite eingehalten wird.

GR Christian Fuchs erläutert, dass grundsätzlich kein Parken auf Gehwegen erlaubt ist. Um dies zu ermöglichen, müssen die erforderlichen Schilder aufgestellt werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse in diesem Bereich könnte diese Straße auch im Rahmen des ISEK/Verkehrs-gutachtens mit aufgenommen werden. Eine Einbahnregelung wäre eventuell hier sinnvoll.

GR Toni Stahl erklärt zu seinem Antrag, dass die Tatsache die war, dass bei parkenden Fahrzeugen niemand mehr mit dem Rollator vorbei kann. Wenn die Restdurchfahrtsbreite mit dieser Lösung gewährleistet ist, sieht er für diesen Vorschlag kein Problem.

GR Jürgen Goldhammer fragt, ob dies entsprechend nachgemessen wurde. Aktuell waren dort auch keine Schilder vorhanden.

2. Bgm. Jürgen Großmann schlägt vor, den Antrag zurückzustellen.

Die Gegebenheiten sollten nochmals ausgemessen werden. Zudem ist zu prüfen, an welcher Stelle die Aufstellung der erforderlichen Schilder möglich ist. Mit der Umsetzung sollte gewartet werden, bis das Gerüst auf der Gegenseite entfernt wurde.

Hierzu besteht Einverständnis.

5. Würzburger Straße 106 - Antrag auf die Verlängerung der Gestattung einer Außengastronomie für das Ristorante "Barca",**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.06.2021 beantragt das Team vom Restaurant Barca eine weitere Verlängerung der Genehmigung für eine Außengastronomie an der Würzburger Str. 106.

Der Antrag hierzu wird verlesen.

GR Bernd Oppenrieder fragt, ob das im Schreiben erwähnte persönliche Gespräch stattgefunden hat.

2. Bgm. Jürgen Großmann bestätigt dies. Aufgrund des Gespräches wurde bereits ein Tisch mit den Sitzgelegenheiten entfernt. Somit ist auch die Einhaltung der Hygiene-vorschriften gewährleistet.

Wenn weitere Außensitzplätze angeboten werden, dann sind gem. unserer Stellplatz- und

Garagensatzung weitere Stellplätze nachzuweisen. Die Regularien, wie Einhaltung der Freischankfläche und Sitzplätze, werden nunmehr eingehalten, daher sind keine weiteren Änderungen erforderlich. Ebenso wird auf dringende Einhaltung der Gehwegrestbreite von 1,20 m hingewiesen.

GR Jürgen Goldhammer ist der Ansicht, dass, wenn alle Details passen, eine Zustimmung erfolgen kann.

Beschluss

Die befristete und widerrufliche Gestattung nach Art. 18 Abs. 1 und 2 BayStrWG, zur Sondernutzung des

Gehweges zur Aufstellung von Sitzmöglichkeiten vor der Gaststätte „Barca“, Würzburger Str. 106, für das Jahr 2021, wird unter der Auflage, dass eine voll nutzbare Restbreite des Gehweges von 1,20 m eingehalten ist (Einhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs), erteilt. Analog des letztjährigen Beschlusses.

Gemäß § 3 Abs. 1 gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen, wenn 3 Tische mit maximal 12 Sitzgelegenheiten oder 30 % der Gastraumfläche nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

6. Allgemeines

Anmerkungen der Ausschussmitglieder:

6.1. Antrag der SPD-Fraktion bzgl. Lüftungsgeräte für die Haibacher Schule

GR Bernd Oppenrieder führt aus, dass unter anderem wegen der sehr langen Sommerpause keine Möglichkeit besteht, dass die Lüftungsanlagen in der Schule Haibach bis Beginn des neuen Schuljahres installiert werden.

Er hat einen weiteren Hinweis auf ein neu konstruiertes Lüftungsgerät erhalten, welches durch das Max Planck Institut entwickelt wurde. Dies sollte man sich ansehen.

Am Freitag findet der Vor-Ort-Termin in der Realschule Hösbach statt, um sich über die derzeit vorgestellten Modelle zu informieren.

2. Bgm. Jürgen Großmann schlägt vor, dass er sich bzgl. des Gerätes des Max-Planck-Institutes informieren wird.

6.2. Radweg Industriestraße

GR Christian Fuchs möchte wissen, ob bezüglich seiner Anfrage aus der letzten Sitzung mit der Polizei telefoniert wurde.

Hierzu antwortet **Sonja Stahl**, dass dies durch Bgm. Andreas Zenglein erfolgte. Nach Aussage von Herrn Breunig, PI Aschaffenburg, ist sowohl die Beschilderung als auch die Ausweisung des Wendehammers korrekt und es muss keine Änderung hier erfolgen.

GR Jürgen Goldhammer schlägt vor, dass geprüft werden sollte, ob dieser Wendehammer entfernt werden kann.

6.3. Ferienspiele - Informationen

2. Bgm. Jürgen Großmann informiert, dass die Ferienspiele der ersten Woche ausgebucht sind.

Für die zweite Woche gibt es aktuell noch 25 freie Plätze. Dies kann entsprechend beworben werden.

Hiernach schließt **2. Bürgermeister Jürgen Großmann** den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am **22.09.2021** genehmigt.

Jürgen Großmann
Zweiter Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 22. September 2021

Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 20:50 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
---------------------------	-----------------	---

Anwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	
Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Michael Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Carola Heeg	Gemeinderätin	(Vertretung für Michael Albert)
Kirsten Hein	Gemeinderätin	
Dietmar Kempf-Blatt	Gemeinderat	(Vertretung für Anja Goymann)
Steffen Kruschina	Gemeinderat	(Vertretung für Beate Konrad)
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	
Toni Stahl	Gemeinderat	

Abwesend:

Michael Albert	Gemeinderat	(vertreten durch Carola Heeg)
Anja Goymann	Gemeinderätin	(vertreten durch Dietmar Kempf-Blatt)
Beate Konrad	Gemeinderätin	(vertreten durch Steffen Kruschina)

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 28.07.2021
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	33/21 - Burgstr. 27, Anbau einer Wendeltreppe
3.2.	34/21 - Industriestr. West 1, Errichtung eines Bürogebäudes und Erweiterung der Bestandshalle
4.	Verkehrsangelegenheiten
4.1.	Vollzug der StVO; Wiedervorlage - Rohrbachstraße 21 - Gehwegparkplatz
4.2.	Vollzug der StVO; Ausweisung Morsbachweg zum verkehrsberuhigten Bereich
5.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern alle erschienen sind, der Bau-, Grund-

stücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 28.07.2021

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 28.07.2021 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 33/21 - Burgstr. 27, Anbau einer Wendeltreppe**

Bauherr:	Karl Klaus
Bauvorhaben:	Anbau einer Wendeltreppe
Baugrundstück:	Burgstr. 27, 63808 Haibach Fl.Nr. 3018/25 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Erschließung: gesichert

Beschluss**Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB wird erteilt.

Die direkt angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.2. 34/21 - Industriestr. West 1, Errichtung eines Bürogebäudes und Erweiterung der Bestandshalle

Bauherr:	Lexthon Immobilien GmbH
Bauvorhaben:	Errichtung eines Bürogebäudes und Erweiterung der Bestandshalle
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).

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze und somit auch einer Unterbrechung des 7 m breiten Pflanzstreifens.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

(Die AVG ist schriftlich beteiligt.)

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (für die neu geplante Lager- Büro- und Industriefläche sind 7 Stellplätze erforderlich)

Im Verlauf der Beratung zu diesem Bauantrag wird eine mögliche Begrünung der Dachfläche diskutiert, da der vorhandene Pflanzstreifen durch die Erweiterung unterbrochen wird.

Der Bauherr informiert die Ausschussmitglieder, dass die Erweiterung als „Umschlagsfläche“ benötigt wird. Sollte die Forderung bestehen, dass die Dachfläche begrünt wird, muss dies noch mit dem Architekten geklärt werden. In der Planung ist vorgesehen, dass die Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage belegt wird.

Bgm. Andreas Zenglein weist darauf hin, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt, das Landratsamt aber die Genehmigungsbehörde ist und auch die Naturschutzbehörde hierzu gehört wird.

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 und einer Unterbrechung des 7 m breiten Pflanzstreifens.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

4. Verkehrsangelegenheiten

4.1. Vollzug der StVO; Wiedervorlage - Rohrbachstraße 21 - Gehwegparkplatz

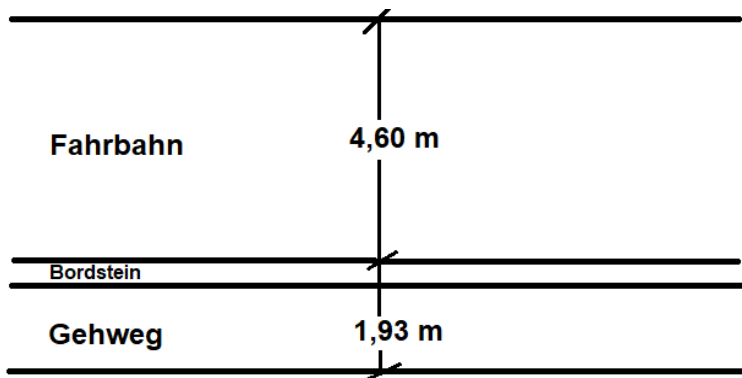
Sachverhalt:

In der BAS am 28.07.2021 wurde die Wiedervorlage beschlossen. Es sollte überprüft werden, ob bei Einrichtung eines einzelnen Gehwegparkplatzes (5 m Länge) die Restdurchfahrtsbreite der Straße von 3 m noch gewährleistet ist.

Die Ausmessung (siehe Skizze unten) ergab eine Fahrbahnbreite von 4,60 m und eine Gehwegbreite von 1,93 m. In Beibehaltung einer Restgehwegbreite von 1,20 m können Fahrzeuge mit 0,73 m auf dem Gehweg parken.

Um die Restfahrbahnbreite von 3,00 m einzuhalten, dürften Fahrzeuge max. 2,33 m breit sein. Da bei der Beschilderung VZ 315 „Gehwegparken“ nur Kfz bis 2,8 t parken dürfen (siehe Anlage – Erläuterungen zu VZ 315) sind die breitesten Fahrzeuge (ADAC-Übersicht siehe Anlage – inkl. Außenspiegel) im maximalen Fall 2,28 m breit und gewährleisten die Restfahrbahnbreite von 3,00 m; allerdings nur dann, wenn die Fahrzeugführer ihr Auto genau an der weißen Linie parken. Ansonsten wird die

Restdurchfahrtsbreite von 3 m unterschritten. Beschilderung: VZ 315 (Parken auf Gehwegen – Anfang und Ende). Die Situation ist ebenfalls in der Anlage/Fotomontage ersichtlich.



3. Bgm. Ilse Spielmann bemerkt, dass es sich hier um sehr beengte Verhältnisse handelt. Die Gehwegbreite hat sich durch die Sanierungsmaßnahmen an dem dortigen Anwesen verändert. Sie sieht es als schwierig an, hier zu einer Lösung im Sinne des Antrages zu kommen.

GR Jürgen Goldhammer spricht sich dafür aus, dass anstelle der vorherigen zwei Parkplätze jetzt nur einer angelegt werden soll. Jedoch sollte der Gehweg an dieser Stelle dann nur eine Breite von 1 m haben. Er wird dem aber nicht zustimmen, wenn hierzu wieder eine Beschilderung erforderlich wird.

Bgm. Andreas Zenglein weist darauf hin, dass ohne Beschilderung die Kommunale Verkehrsüberwachung keine Handhabe bei Falschparkern hat. Dies sollte bedacht werden.

GR Christian Fuchs erklärt, dass sich die Verwaltungsvorschriften geändert haben. Nach seiner Kenntnis werden dort keine Schilder mehr benötigt. Die Situation dort ist auch nach seiner Ansicht schwierig, die Gehwegbreite von 1,20 m sollte aber eingehalten werden. Zwingend muss jedoch auch die Restdurchfahrtsbreite der Straße von 3 m gewährleistet sein. Das Parken dort ist nur für Fahrzeuge bis 2,8 t erlaubt.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass in Haibach sehr viele Straßen vorhanden sind, an denen sehr beengte Parkverhältnisse herrschen. Wenn dem Antrag nun stattgegeben wird, werden wohl weitere folgen. Dies gibt er zu bedenken.

GR Steffen Kruschina sieht die Problematik darin, dass beim Parken eventuell dann keine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge mehr möglich ist. Dies ist dann ein weit größeres Problem. Wenn hier ein Parkplatz eingerichtet wird, dann ist dieser nicht zwingend dem Haus zugeordnet. Im weiteren Verlauf der Straße sind doch bereits öffentliche Parkflächen vorhanden.

Beschluss

Vor dem Anwesen Rohrbachstraße 21 wird aufgrund der beengten Situation in diesem Bereich auf die Länge von 5 m mittig des Gebäudes ein Parkplatz für Parken auf Gehwegen eingerichtet. Eine entsprechende Beschilderung „Parken auf Gehwegen“ erfolgt.

**Abstimmungsergebnis: ja: 3 nein: 8
abgelehnt**

4.2. Vollzug der StVO; Ausweisung Morsbachweg zum verkehrsberuhigten Bereich

Sachverhalt:

Mit Email vom 9. Juni 2021 beantragt Herr Achilleas Leontidis, Morsbachweg 9 b, den Morsbachweg in einen verkehrsberuhigten Bereich umzuwandeln.

Der Antrag hierzu wird verlesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits 2011 ein gleicher Antrag von den Anwohnern gestellt wurde. Dieser im RIS abgelegt mit dem damaligem Sitzungsverlauf zum Nachlesen.

Bei der Polizeiinspektion wurde für den neuen Antrag eine Stellungnahme angefordert, in welcher sämtliche Maßnahmen aufgeführt sind, die durchgeführt werden müssen – Herr Breunig (Polizei) schreibt:

Grundsätzlich kann man den Morsbachweg als verkehrsberuhigten Bereich (VZ 325) ausweisen, da der bauliche Zustand dies zulässt. Allerdings wechselt dann der Status der derzeitigen roten Pflasterfläche vom Seitenstreifen zu „markierten

Flächen“, die zum Parken berechtigen, da hier dann optisch und vom Belag her eine Trennung der Verkehrsfläche vorliegt.

Sofern dies nicht gewünscht ist, muss das Pflaster ausgebaut und die Fläche asphaltiert werden.

Weiterhin ergibt sich eine vorfahrtsrechtliche Veränderung. Der verkehrsberuhigte Bereich ist dann per StVO automatisch der Kaiselsbergstraße untergeordnet, im Gegensatz zu den übrigen Einmündungen an der Kaiselsbergstraße (rechts-vor-links entfällt dann hier).

Erfahrungsgemäß sollten hierzu alle Anwohner befragt werden, ob mit den Änderungen grundsätzlich Einverständnis besteht.

Zu bedenken wären somit außer den Kosten für den Umbau, dass die Eltern ihre Aufsichtspflicht gegenüber ihren Kindern behalten; lediglich die Zeit der Kontrollpflicht verlängert sich. Unfälle haben sich hier bisher nach Kenntnis der Gemeinde noch nicht ereignet. Eine Zustimmung sollte auch von einer Befragung aller Anlieger des „Morsbachweges“ abhängig gemacht werden.

Durch den Wegfall der Straßenausbaubeiträge müssten die Kosten, welche zu ermitteln wären, wohl von der Gemeinde Haibach alleine getragen werden.

Bgm. Andreas Zenglein verweist auf die Stellungnahme der Polizei. Die Kosten für die Umgestaltung liegen nach einer ersten Schätzung bei ca. 70 - 80.000 EUR. Er betont jedoch, dass das Geld nicht das Maß der Entscheidung sei, wenn es um die Sicherheit der Kinder geht.

Es sollte eine Befragung durchgeführt und alle Anlieger dort gehört werden, wenn die Gemeinde hier aktiv werden soll.

GR Michael Fuchs erklärt, dass ein ähnlicher Antrag bereits im Jahr 2011 schon abgelehnt wurde. In Haibach gilt die „Zone 30“, die Anliegerstraße hat wenig Verkehr und es ist keine Durchgangsstraße. Auf anderen Haibacher Straßen spielen auch Kinder.

Bgm. Andreas Zenglein sieht hier auch die Schaffung eines Präzedenzfalls und es werden dann weitere Anträge kommen.

3. Bgm. Ilse Spielmann kann sich erinnern, dass die Stellungnahme der Polizei 2011 eine andere war. Sie sieht zudem, nach der aktuellen Information der Polizei eher das Problem, dass für die Kaiselsbergstraße für diese Straße dann die „rechts-vor-links-Regelung“ entfällt. Dies bringt eine erhöhte Geschwindigkeit in die Kaiselsbergstraße.

GR Jürgen Goldhammer ergänzt, dass im Jahr 2011 die Merkelstraße als Spielstraße angelegt wurde. Dies ist bisher die einzige in Haibach. Er hat vor der Sitzung mit einem Anlieger gesprochen, nach dessen Aussage wird dieser verkehrsberuhigte Bereich dort als nicht erforderlich gesehen. Es handelt sich um eine „Sackgasse“ mit einem Spielplatz – er wird dem Antrag nicht zustimmen.

GR Steffen Kruschina schlägt als Kompromiss vor, dass eventuell auf die Fahrbahn der Hinweis „spielende Kinder“ aufgebracht werden kann.

GR Christian Fuchs ist der Meinung, dass man die Seitenstreifen als gekennzeichnete Fläche ansehen kann. Einen Austausch des Pflasters in Asphalt hält er für nicht notwendig. Er ist auch der Meinung, dass die Kaiselsbergstraße keine Rennstrecke ist. Ein weiteres Problem sieht er, wie im Antrag beschrieben, dass sich Paketzusteller nicht an verkehrsrechtliche Vorgaben halten.

GR Bernd Oppenrieder erklärt, dass es für ihn keine Horrorgeschichte ist, wenn es in Haibach weitere Spielstraßen gibt. Die Anlieger sollten befragt werden, um deren Meinung zu erhalten.

Beschluss

Der Morsbachweg wird nach positiver Befragung aller Anlieger aus Gründen der Sicherheit der Kinder in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt.

**Abstimmungsergebnis: ja: 2 nein: 9
abgelehnt**

5. Allgemeines

Anfragen von Gemeinderäten:

5.1. Adler-Kreuzung

GR Dietmar Kempf-Blatt fragt, ob die Möglichkeit besteht, einen „Grün-Pfeil“ in Fahrtrichtung Aschaffenburg an der Abbiegung zum Sponackerweg zu anzubringen.

Hierzu antwortet **Bgm. Andreas Zenglein**, dass dies aufgrund der induktionsgesteuerten Ampelanlage

und der nicht „gesteuerten“ Einfahrt in die Staatsstraße nicht möglich ist.

5.2. Straßenmarkierungen vor den Schulen

GR Steffen Kruschina macht den Vorschlag, dass die Straßenmarkierungen „Vorsicht Kinder“ vor den Schulen und Kindergärten geprüft und gegebenenfalls erneuert werden sollten.

Bgm. Andreas Zenglein teilt mit, dass dies bereits in Auftrag gegeben wurde. Jedoch sind hier die Kindergärten noch nicht dabei, dies wird mit aufgenommen werden.

5.3. Aktion Sauberer Landkreis

GR Christian Fuchs gibt ein Feedback zur Aktion „Sauberer Landkreis“. Diese wurde am Samstag, 18.09., in Haibach mit großer Beteiligung durchgeführt. Er spricht seinen Dank der Wasserwacht und dem Bauhof der Gemeinde Haibach aus.

Folgende Rückmeldungen wurden seitens der Aktiven gemacht.

Auf dem Parkplatz der Kultur- und Sporthalle liegen sehr viele Zigarettenkippen. Hier wäre der Vorschlag, dies mit einer Straßenkehrmaschine reinigen zu lassen.

An den Bänken am Kunstrasenplatz sind keine Abfallbehälter vorhanden. Dies sollte verbessert werden.

Eine Gruppe des Waldkindergartens war in Bereich der Haibacher Schweiz unterwegs. Dort wurden wieder sehr viele Feuchttücher im Bachlauf gefunden.

Eventuell sollte hierzu ein Text im Mitteilungsblatt erscheinen, dass dies künftig vermieden werden soll.

5.4. Ortsverbindungsstraße

GR Bernd Oppenrieder fragt, warum die Telekom entlang der OV-Straße rechtsseitig Löcher bohrt.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass hier neue Leitungen gezogen werden. Die Löcher dienen als sog. Zugschächte.

GR Bernd Oppenrieder fragt, welche Möglichkeiten die Gemeinde gegenüber der Telekom/Glasfaser hat, wenn jetzt diese Bohrarbeiten durchgeführt werden. Die Glasfaser sollte die Leerrohre

verwenden, die für die Verlegung bereits in der OV-Straße vorhanden sind.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass dies auch so geplant war. Es wurde jedoch nicht an die „Zuglängen“ gedacht und auch keine Zugschächte eingebaut.

GR Toni Stahl bemerkt, dass da die Verantwortlichen ihre Hausaufgaben nicht gemacht haben. Es wurden Wellrohre verlegt, benötigt hätte man jedoch Glattrohre. Zudem wurde vergessen, die Zugschächte einzubauen. Bei allen Prüfungen zur Planung etc. wurde dies nicht berücksichtigt.

GR Bernd Oppenrieder sieht dies als weiteren Punkt bzgl. der Falschplanung. So musste aus diesem Grund auch die Platane im Einfahrtsbereich Dörmorsbach im letzten Bauabschnitt gefällt werden.

Bgm. Andreas Zenglein erwidert, dass im Rahmen des Neubaus der Ortsverbindungsstraße ca. 64 neue Bäume gepflanzt wurden. Dies wird in diesem Zusammenhang nicht erwähnt. Die Ersatzpflanzung für die Platane ist bereits in Auftrag gegeben. Es werden dort 3 Sommerlinden, als Großbäume gepflanzt, sobald die Arbeiten abgeschlossen sind.

Zudem werden diese Kosten komplett vom Landkreis als Planungsbehörde und Auftraggeber übernommen. Für Haibach entstehen diesbezüglich keine Kosten.

5.5. Parkplätze Sportfeldstraße

GR Jürgen Goldhammer fragt nach der Möglichkeit, das absolute Halteverbot dort für die Zeit von 16 - 22 Uhr aufzuheben. Er wurde diesbezüglich angefragt, da dort offensichtlich nicht ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

Hierzu entgegnet **Bgm. Andreas Zenglein**, dass dies nach seiner Ansicht nicht erforderlich ist. Fußläufig erreichbar ist der Parkplatz am Sonneck. Dort stehen ca. 68 Parkplätze zur Verfügung, die auch von Sportlern und Besuchern abends genutzt werden können.

Hiernach schließt **Bürgermeister Andreas Zenglein** die Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am **27.10.2021** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 27. Oktober 2021

Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 21:00 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
---------------------------	-----------------	---

Anwesend:

Jürgen Großmann	2. Bürgermeister	(Vertretung für Andreas Zenglein)
Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	
Michael Albert	Gemeinderat	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Michael Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Kirsten Hein	Gemeinderätin	
Dietmar Kempf-Blatt	Gemeinderat	(Vertretung für Anja Goymann)
Beate Konrad	Gemeinderätin	
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	
Toni Stahl	Gemeinderat	

Abwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	(vertreten durch Jürgen Großmann)
Anja Goymann	Gemeinderätin	(vertreten durch Dietmar Kempf-Blatt)

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Michael Müller		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 22.09.2021
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	35/21 - Büchelbergstr. 4 - Anbau Hobbyraum mit Balkon
3.2.	36/21 - Würzburger Str. 244 - Neubau eines Mehrfamilienhauses
3.3.	37/21 - Würzburger Str. 78a - Neubau Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude (Freisteller)
3.4.	38/21 - Sponackerweg 2 - Wohnhausneubau (6 WE) mit Tiefgarage
3.5.	39/21 - Industriestr. Ost 14 - Neubau eines Gewerbegebäudes mit Tiefgarage und Betriebsleiterwohnung
3.6.	40/21 - Hundsäcker 14 - Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage
4.	Verkehrsangelegenheiten
4.1.	Vollzug der StVO; Antrag auf Haltverbot Sommerackerweg vor Zufahrt Jahnstraße und Verkehrsspiegel Jahnstraße
5.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

2. Bgm. Jürgen Großmann eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern alle erschienen sind, der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

Zur heutigen Sitzung sind entschuldigt:

Bgm. Andreas Zenglein und GR Anja Goymann, deren Vertreter GR Dietmar Kempf-Blatt ist anwesend, somit 11 Stimmberechtigte.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 22.09.2021

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 22.09.2021 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 35/21 - Büchelbergstr. 4 - Anbau Hobbyraum mit Balkon**

Bauherr:	Peter Doka
Bauvorhaben:	Anbau Hobbyraum mit Balkon
Baugrundstück:	Büchelbergstr. 4, 63808 Haibach Fl.Nr. 3016/4, 3018/3 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Haibach) in einem MD-Gebiet.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:

Vollständig – die direkt angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

(der gegenüberliegende Nachbar, Herr Schildhorn, Fl.Nr. 4731/4, ist derzeit nicht zu erreichen).

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

In der Diskussion zu diesem Antrag wird auf die im Plan dargestellten Stellplätze hingewiesen. Durch den Anbau werden diese jedoch nach Meinung der Ausschussmitglieder nicht mehr dort zu realisieren sein.

Sonja Stahl weist darauf hin, dass die Stellplätze Bestandteil der Planung sind. Diese müssen bei Bezug des Objektes fertiggestellt sein. Sie wird den Bauherrn nochmals auf diese Tatsache hinweisen.

Hiermit besteht Einverständnis.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: ja: 9 nein: 2

3.2. 36/21 - Würzburger Str. 244 - Neubau eines Mehrfamilienhauses

Bauherr:	Imperium Invest GmbH, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Baugrundstück:	Würzburger Str. 244, 63808 Haibach Fl.Nr. 75 – Gemarkung Grünmorsbach
----------------	--

Beurteilung:

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

Erschließung: gesichert

Bezüglich der Entwässerung wurde der Bauherr mit Schreiben vom 29.09.2021 aufgefordert einen detaillierten Entwässerungsantrag nachzuweisen.

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (7 Wohnungen - 14 Stellplätze)

Beschluss

Der Bauantrag wird zurückgestellt bis die angeforderten Unterlagen zur Entwässerungssituation vorliegen.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.3.	37/21 - Würzburger Str. 78a - Neubau Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude (Freisteller)
-------------	--

Bauherr:	Hein Immobilien GmbH & Co. KG, Haibach
Bauvorhaben:	Freisteller Neubau Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude
Baugrundstück:	Würzburger Str. 78a, 63808 Haibach Fl.Nr. 6000/21, 6000/155, Gemarkung Haibach

Der Bauantrag auf Neubau eines Werkstatt-, Lager- und Bürogebäudes von Fa. Hein Immobilien GmbH & Co. KG wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben.

3.4.	38/21 - Sponackerweg 2 - Wohnhausneubau (6 WE) mit Tiefgarage
-------------	--

Bauherr:	Dr. Rainer Plönissen
Bauvorhaben:	Wohnhausneubau (6 WE) mit Tiefgarage
Baugrundstück:	Sponackerweg 2, 63808 Haibach Fl.Nr. 3541 – 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 folgende Befreiung erforderlich:

Für die Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze (seitlich zur öffentlichen Grünfläche)

durch die teilweise überdachte Tiefgaragenabfahrt und der nord-westlichen Baugrenze (rückwärtig zum Ortsrand) durch die Balkone.

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Die rechts des öffentlichen Grünstreifens liegende Nachbarin, Frau Dr. Astrid Schmidt (Fl.Nr. 3543), hat die Bauvorlagen nicht unterschrieben.

(Frau Dr. Schmidt sieht einen Wert- und Ruheverlust für ihr Anwesen und möchte daher durch ihre Unterschrift nicht ihr Widerspruchsrecht verlieren.)

Heute hat Frau Bub-Heider (Fl.Nr. 3540) ihre bereits geleistete Unterschrift zurückgezogen.

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (6 Wohnungen - 12 Stellplätze)

2. Bgm. Jürgen Großmann weist darauf hin, dass der aktuelle B-Plan für den Bereich im Jahr 2018 beschlossen wurde, um eine bessere Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Seit dieser Zeit wurden keine Befreiungen in diesem Gebiet mehr erteilt. Diese Planung verursacht jedoch erforderliche Befreiungen.

GR Christian Fuchs möchte wissen, ob das Landratsamt ein Versagen der Gemeinde hier ersetzen kann.

Sonja Stahl bemerkt, dass dies eventuell möglich ist. Dies könnte eine neue Planung mit Verringerung des Baukörpers bedeuten. Die Baugrenze wird durch die Balkone im rückwärtigen Bereich überschritten.

GR Bernd Oppenrieder sieht in den Bedenken der Nachbarn keinen Zusammenhang mit den notwendigen Befreiungen für den Antrag.

GR Jürgen Goldhammer bemerkt, dass er diesem Antrag nicht zustimmt. Der B-Plan wurde 2018 aktualisiert, um die Befreiungen zu vermeiden. Zudem haben die beiden Nachbarn dem BV nicht zugestimmt.

3. Bgm. Ilse Spielmann akzeptiert die Bedenken der Nachbarn. Wäre der Baukörper in der Gänze so groß wie die zusätzliche Überschreitung durch die Balkone, würde sie dem Vorhaben nicht zustimmen. Es müssen hier Balkone, als untergeordnete Baukörper als Überschreitung der Baugrenze genehmigt werden. Das Dach der Tiefgarage wird begrünt, dies sieht sie ebenfalls als unkritisch.

GR Christian Fuchs ist der Ansicht, dass die Balkone niemanden stören.

Beschluss

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

Für die Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze durch die teilweise überdachte Tiefgaragenabfahrt und der nord-westlichen Baugrenze durch die Balkone

Abstimmungsergebnis: ja: 7 nein: 4

3.5. 39/21 - Industriestr. Ost 14 - Neubau eines Gewerbegebäudes mit Tiefgarage und Betriebsleiterwohnung

Bauherr:	Zlatko Colic, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Gewerbegebäudes mit Tiefgarage und Betriebsleiterwohnung
Baugrundstück:	Industriestr.-Ost 14, 63808 Haibach Fl.Nr. 6190/39 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Ausnahme:

Für das Bauvorhaben ist nach § 31 Abs. 1 BauGB folgende Befreiung (Ausnahme) erforderlich:

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

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

Vom Pflanzschema „A“

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Mit 26 Stellplätzen erfüllt.

Auf Anfrage von **GR Christian Fuchs** erläutert **Sonja Stahl** die Verordnung bzgl. des Grünordnungsplanes und stellt fest, dass hier der Ausgleich durch eine Grünfläche hinter den Stellplätzen geschaffen wird.

Die entsprechende Ausnahme erteilt hierzu das Landratsamt.

GR Bernd Oppenrieder ist der Ansicht, dass zu diesem BA die wesentlichen Informationen fehlen. Welches Gewerbe soll dort betrieben werden?

Er fragt ob dieser Neubau für eine jetzt schon bekannte Unternehmung gebaut wird oder ob die Immobilie auf dem freien Markt vermietet werden soll, denn die vergleichsweise groß geplante Betriebsleiterwohnung ist nur dann erlaubt, wenn die

Gewerbeimmobilie und Betriebsleiterwohnung in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

GR Toni Stahl erwidert, dass die Gemeinde keinen Einfluss darauf haben wird, wer dort einziehen wird. Dies kann sich bereits nach der Antragstellung ändern. Er sieht keine Versagensgründe für diesen Antrag.

Dieser Auffassung schließt sich **2. Bgm. Jürgen Großmann** an.

GR Jürgen Goldhammer begrüßt es, dass dort ein weiterer Gewerbebetrieb entsteht.

Beschluss

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

Die Zulassung der Wohneinheit für Betriebszugehörige

Befreiung:

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

Vom Pflanzschema „A“

Abstimmungsergebnis: ja: 8 nein: 3

3.6. 40/21 - Hundsäcker 14 - Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage

Bauherr:	Soder Thomas, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage
Baugrundstück:	Hundsäcker 14, 63808 Haibach Fl.Nr. 2000/117 – Gemarkung Haibach

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 Überschreitung der talseitigen Traufhöhe im Bereich des Kellereingangs auf 9,20 m

- b) Für die Höhe der Stützwand von 0,95 m

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (1 Wohnungen - 2 Stellplätze)

Beschluss

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

- a) Für die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe im Bereich des Kellerabgang auf 9,20 m
- b) Für die Höhe der Stützwand von 0,95 m

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

4. Verkehrsangelegenheiten

4.1. Vollzug der StVO; Antrag auf Haltverbot Sommerackerweg vor Zufahrt Jahnstraße und Verkehrsspiegel Jahnstraße
--

Sachverhalt:

Mit Anruf vom 01.10.2021 teilte Frau Gerda Raggl, Sommerackerweg 15 mit, dass sie im Namen der Anlieger Sommerackerweg einen Antrag auf Haltverbot im Sommerackerweg ab der Ausfahrt der neu erbauten Reihenhäuser (Haus-Nr. 22 bis 22h) bis zur Jahnstraße beantragt.

Begründung: Fast dauerhaft wird dieser Bereich von bis zu 2 Fahrzeugen beparkt. Dadurch müssen Autofahrer, welche vom Sommerackerweg in die Jahnstraße fahren wollen, an den parkenden Fahrzeugen vorbeifahren und stehen dann einem Fahrzeug, welches gleichzeitig von der Jahnstraße in den Sommerackerweg abbiegt, gegenüber. Diese gefährlichen Situationen sollen damit vermieden werden.

Um weitere Verkehrsschilder zu vermeiden, könnte nach der VwVStVO zu Abs. 3 Nr. 1 des § 12 StVO (Halten und Parken) und Rücksprache mit Herrn Breunig von der Polizei eine VZ 299 (Zick-Zack-Markierung) bis zur Zufahrt Sommerackerweg 22-22h aufgebracht werden, die keine zusätzliche Beschilderung eines Haltverbotes benötigt, weil an Kreuzungen die 5-m-Zone gilt und diese Linie erweitert werden kann. Um das Parkproblem gegenüber des beantragten Haltverbots ebenfalls zu vermeiden, sollte auch hier eine VZ 299 aufgebracht werden. Beide Linien müssten jedoch noch 5 m in die Jahnstraße um den Kurvenbereich hineinragen (Zustand wird in einer Präsentation dargestellt); zu dieser Lösung müsste jedoch die Kreisstraßenverwaltung (Jahnstraße = Kreisstraße AB 2) hinzugezogen werden, deren Einverständnis Voraussetzung ist.

Weiterhin stellen die Anlieger über Frau Raggl den Antrag, einen Verkehrsspiegel in der Jahnstraße gegenüber der Ausfahrt Sommerackerweg aufzustellen. Die Einsicht in Richtung Würzburger Straße ist so schlecht, dass man sich in die Jahnstraße tasten muss. Auch dabei ergibt sich gefährlicher Begegnungsverkehr.

Aschaffenburg. Hier wurden folgende Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation dargelegt:

Aufstellung von Schildern, Anbringen von Zackenlinien, beidseitig, Aufstellen eines Verkehrsspiegels gegenüber der Ausfahrt Sommerackerweg.

Es wird daher vorgeschlagen, dass die Zackenmarkierung an beiden Seiten des Sommerackerwegs, ab den Anwesen 22-22h und gegenüber, aufgebracht werden und jeweils auch auf eine Länge von 5 m an der Jahnstraße (Kreisstraße). Diesbezüglich muss jedoch noch Rücksprache mit der Kreisstraßenverwaltung und der Polizei geführt werden.

GR Jürgen Goldhammer sieht die Zackenlinien als gute Alternative. Hierfür werden zumindest keine neuen Schilder benötigt. Den Verkehrsspiegel sieht er als nicht so gute Alternative an.

Dies bestätigt **2. Bgm. Jürgen Großmann** ebenfalls. Dies wurde auch seitens Herrn Breunig so erläutert.

GR Christian Fuchs bemerkt, dass er sich mit den entsprechenden Verwaltungsvorschriften beschäftigt hat. Nach seiner Ansicht müssen die Zackenlinien nicht auf die Kreisstraße fortgeführt werden.

3. Bgm. Ilse Spielmann befürwortet ebenfalls die Zackenmarkierungen, jedoch auch im Bereich der Kreisstraße. Die Lösung ohne Beschilderung findet sie am besten.

GR Bernd Oppenrieder schlägt ebenfalls die Zackenmarkierung vor. Bezüglich des Spiegels sollte nochmals mit den Anwohnern gesprochen werden.

2. Bgm. Jürgen Großmann schlägt vor, die Zackenlinie nach Rücksprache mit den beteiligten Behörden aufzubringen. Nach einer Testphase von 3-6 Monaten sollte nochmals geprüft werden, ob die Aufstellung eines Spiegels noch notwendig ist, bzw. erfolgt Wiedervorlage diesbezüglich.

Beschluss

2. Bgm. Jürgen Großmann informiert über das Telefonat mit Herrn Breunig von der PI

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung wird unter der Voraussetzung der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Sommerackerweg von Zufahrt Sommerackerweg 22-22h bis Jahnstraße und 5 m in der Jahnstraße/Gehweg sowie gegenüber eine Zick-Zack-Linie VZ 299 aufgebracht.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

Beschluss

Der Antrag zur Aufstellung eines Verkehrsspiegels wird zurückgestellt. Wiedervorlage im 1. Quartal 2022.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

5. Allgemeines

Hinweise aus dem Gremium

5.1. Ortsverbindungsstraße

GR Bernd Oppenrieder möchte wissen, ob das „30“ Schild an der Einfahrt zu Dörmorsbach dort stehen bleibt.

2. Bgm. Jürgen Großmann erklärt, dass dies geprüft wird.

5.2. Ortsausfahrt Dörmorsbach in Richtung Bessenbach

GR Toni Stahl bemängelt, dass im Kurvenbereich der Dörmorsbacher Str. in Richtung Bessenbach die Sicht auf die Straße durch parkende Fahrzeuge behindert wird. Er schlägt vor, hier zu prüfen, ob von der Haus-Nr. 48-50 auch eine Zackenmarkierung aufgebracht werden kann.

5.3. Hallenbad – Aktuelle Schließung

GR Dietmar Kempf-Blatt fragt, wie lange das Hallenbad wg. Reparatur geschlossen hat.

Hierzu informiert S. Reiling, dass der Austausch der defekten Pumpe am Donnerstag erfolgen soll. Dies wurde telefonisch durch den Bademeister mitgeteilt. Die Termine zum Schwimmen am heutigen Mittwoch mussten kurzfristig abgesagt werden. Entsprechende Information wurde auf der Homepage veröffentlicht.

5.4. Verkehrsgutachten

Hiernach schließt **2. Bgm. Jürgen Großmann** den öffentlichen Teil der Sitzung.

GR Christian Fuchs fragt, ob bezüglich des Verkehrsgutachtes auch noch ein Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern stattfinden wird.

2. Bgm. Jürgen Großmann erklärt, dass die Lenkungsgruppe sicherlich noch aktiv wird. Nach seiner Information soll hierzu ein Workshop stattfinden.

GR Bernd Oppenrieder erläutert, dass hier die Bürger des kompletten Orts befragt werden sollen.

Des Weiteren fragt er nach der Möglichkeit, dass ein Geschwindigkeitsmessgerät an der Ortseinfahrt Dörmorsbach installiert wird.

2. Bgm. Jürgen Großmann schlägt vor, dass im Bauamt geprüft wird, welche Geräte noch vorhanden sind. Eventuell wird auch hier eine Neuanschaffung notwendig.

5.5. Friedhof Grünmorsbach

3. Bgm. Ilse Spielmann informiert, dass angeregt wurde, die Behälter mit Splitt im Friedhof Grünmorsbach aufzufüllen.

5.6. Ausfahrt Parkplatz Waldfriedhof

GR Christian Fuchs möchte wissen, warum der Spiegel gegenüber der Ausfahrt des Parkplatzes am Waldfriedhof entfernt wurde.

2. Bgm. Jürgen Großmann informiert, dass beim letzten Sturm dieser beschädigt wurde. Neuaufstellung soll erfolgen.

Vorstehende Niederschrift wurde

am **01.12.2021** genehmigt.

Jürgen Großmann
2. Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte

SITZUNG

des
BAU-, GRUNDSTÜCKS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag: Mittwoch, 1. Dezember 2021
Sitzungsdauer: 19:30 Uhr bis 22:00 Uhr

in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates:

Sitzungsteilnehmer	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit / Vertretung
--------------------	----------	--

Anwesend:

Andreas Zenglein	1. Bürgermeister	
Ilse Spielmann	3. Bürgermeisterin	
Michael Albert	Gemeinderat	
Christian Fuchs	Gemeinderat	
Jürgen Goldhammer	Gemeinderat	
Kirsten Hein	Gemeinderätin	
Dietmar Kempf-Blatt	Gemeinderat	(Vertretung für Anja Goymann)
Beate Konrad	Gemeinderätin	
Bernhard Oppenrieder	Gemeinderat	
Toni Stahl	Gemeinderat	
Andrea Stürmer	Gemeinderätin	(Vertretung für Michael Fuchs)

Abwesend:

Michael Fuchs	Gemeinderat	(vertreten durch Andrea Stürmer)
Anja Goymann	Gemeinderätin	(vertreten durch Dietmar Kempf-Blatt)

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Sonja Stahl		

Tagesordnung

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung und Begrüßung
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 27.10.2021
3.	Behandlung von Bauanträgen
3.1.	36/21 - Würzburger Str. 244 - Neubau Mehrfamilienwohnhaus
3.2.	41/21 - Hasenbergstr. 9a - Abbruch Dachgeschoss, Erhöhung Kniestock und Neubau Dachgeschoss in gleicher Dachneigung, Einbau Schleppgauben und Einhausung Balkon
3.3.	42/21 - Dörmorbacher Str. 49 - Neubau Mehrfamilienwohnhaus, 5 Wohneinheiten (Freisteller)
3.4.	43/21 - Ginsterweg 7 - Umbau Zweifamilienwohnhaus mit energetischer Ertüchtigung und Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit (Freisteller)
3.5.	44/21 - Bessenbacher Weg 38 - Umbau eines Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
3.6.	45/2 - Ankergasse 29, Neubau eines Carports (3 Stellplätze)
4.	Information zu einer möglichen Änderung der Verkehrssituation an der Bushaltestelle "Hohe-Warte-Weg" in Dörmorsbach
5.	Allgemeines

Öffentlicher Teil:**1. Eröffnung und Begrüßung**

Bgm. Andreas Zenglein eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass von den 10 geladenen Ausschussmitgliedern alle erschienen sind, der Bau,-

Grundstücks- und Umweltausschuss beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 27.10.2021

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 27.10.2021 wird ohne Anmerkungen genehmigt.

3. Behandlung von Bauanträgen**3.1. 36/21 - Würzburger Str. 244 - Neubau Mehrfamilienwohnhaus**

Bauherr:	Imperium Invest GmbH, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses - Wiedervorlage -
Baugrundstück:	Würzburger Str. 244, 63808 Haibach Fl.Nr. 75 – Gemarkung Grünmorsbach

In der BA-Sitzung vom 27.10.2021 wurde der Bauantrag bereits vorgestellt, aber aufgrund der fehlenden Grundstücksentwässerung zurückgestellt.

Am 15.11.21 wurde der Entwässerungs-Antrag eingereicht. Dieser wurde durch das Ing. Büro Jung geprüft. Gemäß den schriftlichen Ausführungen sowie erfolgter Rücksprache mit Herrn Jung wurde die Funktionalität sowie die Plausibilität der Entwässerung als gegeben angesehen.

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:
vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (7 Wohnungen - 14 Stellplätze)

Im Zusammenhang mit diesem Bauantrag möchte **GR Christian Fuchs** wissen, ob dort eine ½ seitige Sperrung an der Baustelle vorgesehen ist.

Hierzu antwortet **Bautechniker Andreas Roth**, dass entsprechende Gespräche mit der dem Staatlichen Straßenbauamt geführt wurden. Es wird eine Baustellenampel mit Fußgängerregelung aufgestellt, um den Schulweg entsprechende zu sichern. Bis dies erfolgt ist, ruht die Baustelle.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

3.2. 41/21 - Hasenbergstr. 9a - Abbruch Dachgeschoss, Erhöhung Kniestock und Neubau Dachgeschoss in gleicher Dachneigung, Einbau Schleppgauben und Einhausung Balkon

Bauherr:	Linda und Daniel Fleckenstein
Bauvorhaben:	Abbruch DG, Erhöhung Kniestock und Neubau DG in gleicher Dachneigung, Einbau Schleppgauben und Einhausung Balkon
Baugrundstück:	Hasenbergstr. 9a, 63808 Haibach Fl.Nr. 145 – Gemarkung Grünmorsbach

Beurteilung:

§ 34 BauGB Das Bauvorhaben liegt im unbepflanzten Innenbereich (Grünmorsbach) in einem WA-Gebiet.

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

3.3.	42/21 - Dörmorsbacher Str. 49 - Neubau Mehrfamilienwohnhaus, 5 Wohneinheiten (Freisteller)
-------------	---

Bauherr:	Bülent Akkaya
Bauvorhaben:	- Freisteller - Neubau Mehrfamilienwohnhaus (5 WE)
Baugrundstück:	Dörmorsbacher Str. 49, 63808 Haibach Fl.Nr. 91/1 – Gemarkung Dörmorsbach

Der Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben

3.4.	43/21 - Ginsterweg 7 - Umbau Zweifamilienwohnhaus mit energetischer Ertüchtigung und Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit (Freisteller)
-------------	--

Bauherr:	Norbert Klein, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	- Freisteller - Umbau Zweifamilienwohnhaus mit energetischer Ertüchtigung und Ausbau des DG zur 3. WE
Baugrundstück:	Ginsterweg 7, 63808 Haibach Fl.Nr. 4200/40 – Gemarkung Haibach

Der Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienwohnhauses mit energetischer Ertüchtigung und Ausbau des Dachgeschosses zur

ritten Wohneinheit wurde im Genehmigungs-Freistellungs-Verfahren eingereicht und wird hiermit bekannt gegeben

3.5. 44/21 - Bessenbacher Weg 38 - Umbau eines Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten

Bauherr:	Jörn Stiller
Bauvorhaben:	Umbau eines Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
Baugrundstück:	Bessenbacher Weg 38, 63808 Haibach Fl.Nr. 3634 – 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 folgende Befreiung erforderlich:

Für die Erhöhung der talseitigen Wandhöhe durch die süd-westliche Gebäude-Ecke von 8,50 m auf 9,39 m

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
Nicht vollständig

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

erfüllt (4 Wohnungen - 8 Stellplätze)

Gemäß § 4 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung können Stellplätze auf einem anderen eigenen oder fremden Grundstück (in zumutbarer Entfernung bis zu 150 m) im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verpflichtung aus dem dienenden Grundstück durch Eintragung einer

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde gesichert ist.

Auflage:

Der Stellplatznachweis der Stellplätze Nr. 6, 7 und 8 auf den Fl.Nrn. 3637 und 3638 ist entsprechend zu sichern .

Beschluss

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

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für die Erhöhung der talseitigen Wandhöhe durch die süd-westliche Gebäude-Ecke von 8,50 m auf 9,39 m.

Auflage:

Die Stellplätze Nr. 6, 7 und 8 auf den angrenzenden Fl.Nrn. 3637 und 3638 sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde zu sichern.

Abstimmungsergebnis: ja: 9 nein: 2

3.6. 45/2 - Ankergasse 29, Neubau eines Carports (3 Stellplätze)

Bauherr:	Stefan Ott, Aschaffenburg
Bauvorhaben:	Neubau eines Carports (3 Stellplätze)
Baugrundstück:	Ankergasse 29, 63808 Haibach Fl.NR. 2000/140 – Gemarkung Haibach

Beurteilung:

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

Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom Januar 1993:

Nicht erforderlich

Befreiungen:

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

Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 0,91 m

Erschließung: gesichert

Nachbarunterschriften gemäß Art. 66 BayBO:
vollständig

Beschluss

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

Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 0,91 m

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

4. Information zu einer möglichen Änderung der Verkehrssituation an der Bushaltestelle "Hohe-Warte-Weg" in Dörmorsbach**Sachverhalt:**

Bgm. Andreas Zenglein informiert, dass ein Anlieger nahe der Bushaltestelle in Dörmorsbach angefragt hat, ob eine Verlegung der Bushaltestelle sowie eine Änderung des „Kreisels“ erfolgen könnte. Die Einfriedung an diesem Anwesen wurde bereits schon mehrfach beschädigt und der Schaden auch immer durch die StWAB ausgeglichen.

Es wurde von Seiten der Verwaltung Kontakt mit Herrn Daniel, StWAB, aufgenommen und ein Lösungsvorschlag erarbeitet.

Bautechniker Andreas Roth erläutert folgenden Planungsansatz. Das jetzige Mittelteil wird zurückgebaut. Durch diesen Rückbau wird auch die dortige Straßenlaterne entfernt. Um eine entsprechende Ausleuchtung des Gebietes zu gewährleisten müssten zwei neue Laternen aufgestellt werden. Eine Lampe soll in den Höhenweg und eine Lampe mit einer Höhe von 9 m und einer Ausführung als „Peitschenlampe“ in den Hohe-Warte-Weg. Dies bringt eine optimale Ausleuchtung. Die Kosten für die

Anschaffung der Lampen zzgl. Installation belaufen sich auf ca. 3.700 EUR.

Im Weiteren Verlauf soll die Haltebucht an der aktuellen Haltestelle begradigt werden. Durch diese Begradigung besteht die Möglichkeit, die Ein-/Ausstiegstelle barrierefrei zu gestalten. Die Erdarbeiten hierfür und die Arbeiten für den Rückbau des „Mittelteils“ belaufen sich nach grober Schätzung auf ca. 3.800 EUR. An der Stelle des jetzigen Mittelteils könnte ein überfahrbarer Kreisell angelegt werden. Für die Gestaltung der Barrierefreiheit bestehen Fördermöglichkeiten. Die Förderquote liegt bei ca. 40-50 % der förderfähigen Kosten.

Nach kurzer Diskussion wird der Vorschlag begrüßt.

GR Christian Fuchs möchte wissen, welche Möglichkeiten bestehen, dass die zu schnell fahrenden LKW's der Firma Stahl abgebremst werden können.

Bgm. Andreas Zenglein ist der Ansicht, dass alle baulichen Maßnahmen, die dort errichtet werden, zu Lasten der Anwohner gehen werden. Dies ist nach wie vor ein schwieriges Thema.

Beschluss:

Die Bushaltestelle „Hohe-Warte-Weg“, in Dörmorsbach wird begradigt und barrierefrei ausgebaut. Das Mittelteil im Verlauf des „Hohe-Warte-Weges“ und des „Höhenweges“ wird zurückgebaut. Es wird dort ein überfahrbarer Kreiselparkplatz angelegt. Die dort befindliche Straßenlampe wird demontiert. Zur optimalen Ausleuchtung dieses Bereiches werden im „Höhenweg“ und im „Hohe-

Warte-Weg“ jeweils eine neue Straßenlampe installiert.

Es wird versucht, entsprechende Fördermaßnahmen für den Ausbau von barrierefreien Haltestellen in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten werden im Haushalt 2022 berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: ja: 11 nein: 0

5. Allgemeines

Sachverhalt:**Informationen von Bgm. Andreas Zenglein****4.1. Naturdenkmal Linde**

Die Genehmigung zur Fällung der Linde auf eine Höhe von 5 m liegt vor.

Am Dienstag, 07.12. wird mit den Arbeiten begonnen.

4.2. Hochbehälter Buch

Heute wurde durch unseren Wasserwart Klaus Großmann festgestellt, dass in Zeit vom Donnerstag, 25.11. bis heute, 01.12. das Kupferdach des Hochbehälters am Buch demontiert und gestohlen wurde. Entsprechende Anzeige bei der Polizei wurde veranlasst.

Jetzt muss mit Dachdeckern Kontakt aufgenommen werden, damit möglichst kurzfristig eine Neueindeckung erfolgt, um Schäden im Inneren des Bauwerks zu vermeiden.

Anfragen aus dem Gremium**4.3. Abschiebung Familie Mbaeri**

GR Jürgen Goldhammer möchte Informationen zum Fall der Familie Mbaeri.

Bgm. Andreas Zenglein informiert, dass die Familie Mbaeri am 30.11.2021, um 0:04 Uhr von der Polizei abgeholt und nach München gebracht wurde.

Nach den neuesten Informationen aus dem Innenministerium wurde die Familie bereits um 10:25 Uhr nach Kiew, Ukraine, ausgeflogen.

Mittlerweile fanden ausführliche Telefonate mit dem Innenministerium und dem Rechtsanwalt

der Familie Mbaeri statt. Aktuell ist es so, dass durch die Abschiebung eine Einreisestopp in die BRD für die Dauer von 3 Jahren verfügt wurde. Er sieht aktuell ein Versagen im Verfahren.

In einem persönlichen Telefonat mittels Prepaid-Handy des Sohnes Justin hat er Frau Abrudan mitgeteilt, dass die Familie aktuell in einem Hotelzimmer in Kiew auf die weiteren Schritte warten muss.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass er alles versuchen wird, um hier eine Möglichkeit zu erzielen, dass die Familie wieder zurück nach Deutschland, bzw. Haibach kommen kann. Es geht ihm vor allem um die Kinder, die alle drei in Deutschland geboren sind und mittlerweile die Grund- und Mittelschule in Haibach besuchen, kein Ukrainisch sprechen und in Haibach sehr gut integriert waren. Der Familienvater war bei einer Firma in Stockstadt beschäftigt und hat die Zusage auf Weiterbeschäftigung vorliegen.

Nun muss abgewartet werden, wie sich die Verhandlungen entwickeln werden. Die Chancen auf eine Rückholung sieht er jedoch als relativ gering.

4.4. Förderung Trinkwasserbrunnen

GR Dietmar Kempf-Blatt fragt, ob die Verwaltung hierzu bereits Informationen hat.

Bgm. Andreas Zenglein antwortet, dass hierzu Kämmerer Thomas Wenzel bereits aktiv ist.

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

Vorstehende Niederschrift wurde

am **26.01.2022** genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte