



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.04.2021
Beginn:	19:08 Uhr
Ende	22:13 Uhr
Ort:	in der Frankenhalle

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Berninger, Michael

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Berninger, Frank
Großmann, Eberhard, Dr.
Hillerich, Werner
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Fellhauer, Sabrina

Gäste

Berres, Jeannette, Büro Johann u. Eck
Bischoff, Büro Bischoff & Hess
Fritsch, Susanne, Ingenieurbüro Unger
GmbH
Tropp, Rainer, HTWW

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Deckert, Sylvia

Schriftführer

Franz, Karl

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Alternative Trinkwassererschließung
- 2.1 3. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 2.2 Vorstellung aktueller Planungsstand mit Beschlussfassung zum Leitungsbau
- 3 B-Plan "Boardinghouse Schiffswerft";
Abwägung und Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Empfehlung zum Satzungsbeschluss an den Stadtrat
- 4 B-Plan "Gewerbegebiet ehem. Werftgelände";
Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
- 5 B-Plan-Neuaufstellung "Lachenwiesen";
Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung
- 6 5. B-Plan-Änderung "Hinterm See";
Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
- 7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 7.1 Bauantrag EXPUGNO Projektmanagement GmbH; **2021/1353**
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage, Mainstraße 3b
Innerortsbereich
- 7.2 Bauantrag Christine Berninger; **2021/1354**
Neubau Lagerhalle, Anlegen Fahrzeug-Waschplatz und Errichtung Erdlagerboxen, In den Sohlöden 16
B-Plan "Sohlödenacker"
- 7.3 Bauvoranfrage Kelpetin Immobilien GmbH & Co. KG; **2021/1357**
Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, Mechenharder Straße 182
B-Plan "Im Hüterchen - Rechts des Weges"
- 7.4 Bauantrag Rosjana und Fahri Rexhepi; **2021/1359**
Nutzungsänderung eines zu Wohnzwecken genutzten Mobilheim in ein Massagestudio, Schillerstraße 35
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 7.5 Antrag auf isolierte Befreiung Andrea Berninger; **2021/1362**
Errichtung Grundstückseinfriedung, Am Wieselsweg 8
B-Plan "Berliner Straße - West - Bahnhofsbereich"
- 7.6 Bauantrag Martina und Stefan Born; **2021/1363**
Errichten einer Einfriedung, Erlenbacher Weg 2
B-Plan "Hasenacker"
- 7.7 Bauantrag Theo Bernard; **2021/1364**
Ausbau Dachgeschoss, Neubau Zwerchgiebel und Gaube, Verbreiterung Zwischenschenbau, Mechenharder Straße 137
Innerortsbereich

- 7.8** Bauantrag Katharina Berres und Patric Hass;
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Am Steingarten 6
Innerortsbereich
- 8** Anfragen aus dem Gremium

2021/1365

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Anfragen aus dem Publikum:

Herr Sedar Türk informiert darüber, dass er gerne für Fragen zu seinem Bauantrag (Top 7.1) zur Verfügung steht.

Bürgermeister Michael Berninger antwortet, dass eine Befragung der Antragsteller nicht vorgesehen ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Müllsammelaktion der KJG Erlenbach:

Die KJG Erlenbach sammelte in Eigeninitiative bis Sonntag, 11.04.2021 als Ersatz für die Corona-bedingt ausgefallene „Aktion Saubere Flur“ im Ort den Müll ein. Der Städt. Bauhof unterstützte die Aktion mit der anschl. Abfuhr und Entsorgung der Müllsäcke an der Müllumladestation.

2 Alternative Trinkwassererschließung

2.1 3. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Diskussionsverlauf:

Frau Fritsch vom IB Unger/Darmstadt und Herr Ballweg/ Stadt Erlenbach stellen den Sachstandsbericht der letzten Monate vor.

Beschluss:

Der Auftragserteilung zur Kampfmittelerkundung im Bereich der neuen Trinkwasserbrunnen und der Leitungstrasse zur laufenden Maßnahme „Alternativen Trinkwassererschließung“ an die Firma HRS Kampfmittelerkundung und –beratungs GmbH in 84072 Au, mit einer Angebots-/Auftragssumme in Höhe von (netto) EUR 15.618,24 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2.2 Vorstellung aktueller Planungsstand mit Beschlussfassung zum Leitungsbau

Diskussionsverlauf:

Frau Fritsch vom IB Unger/Darmstadt stellt den aktuellen Planungsstand zum Leitungsbau vor.

Es wurde von Bürgermeister Berninger die Anfrage an das Gremium gestellt, ob die Behandlung des Leitungsbaus und der sich ergebenden Änderungen im Stadtrat gewünscht ist. Das Gremium verneinte die Frage.

Beschluss:

Der vorgestellten Ausführung der Leitungstrassen mit dem Erhalt der bestehenden Notversorgungsleitung und paralleler Neuverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung zwischen der besteh. Druckerhöhungsanlage in Elsenfeld und dem Hochbehälter Niederzone (NZ) wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3	B-Plan "Boardinghouse Schiffswerft"; Abwägung und Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Empfehlung zum Satzungsbeschluss an den Stadtrat
----------	--

Die Beratung mit Fassung des Empfehlungsbeschlusses zur Abwägung erfolgt im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss. Da die Abwägung lediglich zu geringfügigen Änderungen der Bebauungsplanung führt, kann gleichzeitig nach Zustimmung der Satzungsbeschluss des B-Plans „Boardinghouse Schiffswerft“ gefasst werden.

Die abschließende Beschlussfassung über den Empfehlungsbeschluss mit Satzungsbeschluss des B-Plans ist in der Stadtratssitzung am 28.04.2021 vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

Herr Bischoff vom Büro Bischoff & Heß, Linden ist zur Sitzung persönlich anwesend. Er stellt dem Gremium die vorgelegten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor und erläutert diese.

Anschließend lässt BGM Berninger über die Beschlussempfehlung an den Stadtrat abstimmen.

Die Abwägungsvorschläge sind dem Protokoll als **Anlage 1** beigelegt. Der angepasste Bebauungsplan wird als **Anlage 2** beigelegt.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Den vorgelegten Abwägungsvorschlägen des Büros Bischoff & Heß, Linden zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Boardinghouse Schiffswerft“ wird zugestimmt und die geringfügigen Änderungen im vorliegenden Planentwurf mit Begründung werden gebilligt.

Der Bebauungsplan „Boardinghouse Schiffswerft“ wird in der vorliegenden geänderten Fassung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4	B-Plan "Gewerbegebiet ehem. Werftgelände"; Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
----------	---

Diskussionsverlauf:

Herr Bischoff vom Büro Bischoff & Heß, Linden ist zur Sitzung anwesend und stellt die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes vor.

Anschließend lässt BGM Berninger über die Beschlussempfehlung an den Stadtrat abstimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Protokoll als **Anlage 3** beigelegt.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ mit Begründung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 10 Anwesend 10

5	B-Plan-Neuaufstellung "Lachenwiesen"; Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung
----------	---

Diskussionsverlauf:

Städteplaner Herr Rainer Tropp stellt die städtebaulichen Gesichtspunkte der Planung vor. Frau Jeannette Berres vom Ingenieurbüro Johann und Eck, Bürgstadt stellt in der Sitzung den 1. Entwurf des Bebauungsplanes vor. Herr Tropp und Frau Berres beantworten gemeinsam die aufgetretenen Fragen des Gremiums.

Der Bebauungsplanentwurf wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen. Es wird darum gebeten, den Entwurf kritisch zu würdigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen noch nicht abschließend zwischen Planer und Verwaltung bearbeitet wurden. Der Grünordnungsplan für den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich wird mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung derzeit vom Fachbüro erarbeitet. Nach erster Einschätzung des Fachbüros, werden die Ausgleichsmaßnahmen aufwendig und zeitintensiv.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Protokoll als **Anlage 4** beigelegt. Die Visualisierung wird als **Anlage 5** beigelegt.

6	5. B-Plan-Änderung "Hinterm See"; Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
----------	---

Diskussionsverlauf:

Städteplaner Herr Rainer Tropp stellt die städtebaulichen Gesichtspunkte der Planung vor. Frau Jeannette Berres vom Ingenieurbüro Johann und Eck, Bürgstadt stellt in der Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und die wesentlichen Änderungen vor. Herr Tropp und Frau Berres beantworten gemeinsam die aufgetretenen Fragen des Gremiums.

Anschließend lässt BGM Berninger über die Beschlussempfehlung an den Stadtrat abstimmen.

Der Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung ist dem Protokoll als **Anlage 6** beigelegt. In der **Anlage 7** sind im Entwurf der Bebauungsplanänderung die bisherigen Baugrenzen blau gestrichelt dargestellt, dieser stellt insb. die Änderungen zur Information des Gremiums hervor.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Der Entwurfsplanung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm See“ mit Begründung wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

7.1	Bauantrag EXPUGNO Projektmanagement GmbH; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage, Mainstraße 3b Innerortsbereich
------------	--

Die EXPUGNO Projektmanagement GmbH beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Hinterliegergrundstück an der Mainstraße 3b. Der vorhandene Wohnhausbestand soll zuvor abgebrochen werden.

Das Grundstück liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im FNP wurde der Bereich um das Grundstück als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Den Antrag auf Bauvorbescheid (noch mit 12 WE und TG) hierzu wurde in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 14.07.2020 behandelt und dabei das gemeindliche Einvernehmen mehrheitlich in Aussicht gestellt.

Das Grundstück in zweiter Reihe mit einer Grundstücksfläche von 1.458 m² ist aktuell mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Laut neuem Eigentümer existiert ein Leitungs- und Wegerecht über das vordere Grundstück „Mainstraße 3a“, um das Hinterliegergrundstück baurechtlich zu erschließen.

Die geplanten zwei voneinander getrennten Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen (EG/OG/DG mit Kniestock) und jeweils einem Walmdach (DN=25°), einer zentral angeordneten Treppenhauseerschließung mit einem 10° geneigten Satteldach nimmt das Grundstück mit einer gepl. Gebäudelänge von 36,11 m und einer Breite von 14,24 m nahezu vollständig ein. Die Gebäudehöhen sind mit einer Firsthöhe von 10,10 m geplant.

Von den insgesamt 16 notwendigen PKW-Stellplätzen werden 14 davon in einer Tiefgarage untergebracht und zwei weitere PKW-Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Insgesamt wird die massiv geplante Bebauung in zweiter Reihe mit (eingeschränkter) Erschließung an einem direkt angrenzenden Industriegebiet (GI) der Erlenbacher Schiffswerft aufgrund des hohen Verdichtungsgrades und in Anbetracht der grundsätzlich anzustrebenden „gesunden Wohnverhältnisse mit notwendiger Belichtung und Belüftung“ und dem erforderlichen Abstand zur umgebenden Bebauung nach wie vor städtebaulich kritisch beurteilt. Zur o.g. Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom 12.11.2020 durch die Genehmigungsbehörde der Vorbescheid erteilt.

Eine neuerlich gestellte Anfrage bei der Baugenehmigungsbehörde hat ergeben, dass das Bauvorhaben dort nicht ganz unkritisch gesehen wird; u.a. sei eine Klage gegen den Bauvorbescheid durch die Nachbarschaft bei Gericht anhängig.

Eine Nachbarbeteiligung wurde teilweise durchgeführt.

In Anbetracht der Beschlussfassung zum Bauvorbescheid aus der Sitzung vom 14.07.2020 wird verwaltungsseitig zu den Belangen, die der Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss zu beurteilen hat, Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag empfohlen.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag der EXPUGNO Projektmanagement GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage an der Mainstraße 3b wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 10 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemäß Art. 49 GO erklärt sich Bürgermeister Michael Berninger als persönlich beteiligt.

7.2	Bauantrag Christine Berninger; Neubau Lagerhalle, Anlegen Fahrzeug-Waschplatz und Errichtung Erdlagerboxen, In den Sohlöden 16 B-Plan "Sohlödenäcker"
------------	--

Frau Christine Berninger beantragt die Baugenehmigung für den Neubau einer Lagerhalle, dem Anlegen eines Fahrzeug-Waschplatzes und die Errichtung von Erdlagerboxen auf dem Grundstück „In den Sohlöden 17“, Fl.-Nr. 3913/4, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt überwiegend im GE-Bereich des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“.

Die Bebauungsplanänderung befindet sich mit dem Satzungsbeschluss vom 25.03.2021 am Ende des Verfahrens. Damit ist das Vorhaben maßgeblich nach § 33 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren hat die Antragstellerin die Festsetzungen für sich und die Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

Auf dem überwiegenden Gewerbegrundstück sind der Neubau einer Lagerhalle mit einer Größe von 115 m² und einer Höhe von 7,88 m geplant. Des Weiteren ist im Wendebereich ein Fahrzeug-Waschplatz mit Koaleszenzabscheider-Anlage mit einer Größe von 100 m² geplant. Die auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen Erdlagerboxen werden erweitert.

Nach erfolgter Bebauungsplanänderung „Sohlödenäcker“ liegen die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen.

Für das Bauvorhaben ist die Errichtung von zwei zusätzlichen PKW-Parkplätzen notwendig, diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

Rechtslage:

B-Plan „Sohlödenäcker“

§ 33 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag von Frau Christine Berninger über den Neubau einer Lagerhalle, das Anlegen eines Fahrzeug-Waschplatzes und der Errichtung von Erdlagerboxen, „In den Sohlöden 16“ im

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemäß Art. 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger als persönlich beteiligt.

7.3	Bauvoranfrage Kelpetin Immobilien GmbH & Co. KG; Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, Mechenhar- der Straße 182 B-Plan " Im Hüterchen - Rechts des Weges"
------------	--

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt die Kelpetin Immobilien GmbH & Co. KG einen Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten an der Mechenharder Str. 182 Fl.-Nr. 70/5, 1878, 1877, Gemarkung Mechenhard. Das Grundstück liegt im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes „Im Hüterchen - Rechts des Weges“.

Das gepl. Mehrfamilienhaus läge außerhalb der aktuell festgesetzten Baugrenzen, welche derzeit um die Kubatur des Bestandsgebäudes (ehem. Gaststätte Krone) gezogen sind.

Konkret sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid nachstehende Fragestellungen beantwortet werden:

- 1. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen die Kubatur des Bestandsgebäudes und bezieht sich auf die ehemalige Gaststätte „Krone“ mit dem vorgelagerten Parkplatz. Die Bestandsgebäude sollen komplett abgerissen werden. Ist eine Abweichung von den Baugrenzen, wie vorgeschlagen, genehmigungsfähig?
Auf eine Grenzbebauung, wie im Bestand, soll verzichtet werden, um den entstehenden Wohnraum möglichst optimal belichten zu können. Das Landratsamt (Herr Probst) teilte am 29.01.2021 mit, dass das Bauvorhaben positiv beurteilt wird. Jedoch kommt man zu dem Schluss, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die Überschreitungen der Baugrenze berührt wären. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird als erforderlich erachtet. Kann der Bebauungsplan entsprechend geändert werden?*
- 2. Im Dachgeschoss entsteht rechnerisch ein Vollgeschoss. Um das Projekt wirtschaftlich umsetzen zu können, muss im Dachgeschoss ausreichend attraktiver Wohnraum entstehen. Hierfür ist die Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss erforderlich. Die Vorgaben zur Dachneigung werden eingehalten. Die Wandhöhe weicht nicht wesentlich zum Bestandsgebäude ab. Die Wandhöhe der Nachbargebäude im gesamten Straßenzug ist vergleichbar. Kann einer entsprechenden Befreiung zugestimmt werden?*
- 3. Wir bitten das Staatliche Bauamt Aschaffenburg sich an der Bauvoranfrage zu beteiligen, um die Zufahrten zu den Parkplätzen von der Staatsstraße zu beurteilen.*
- 4. Für das Bauvorhaben sind Stützwände zwischen 2,00- 3,00 m Höhe notwendig. Dürfen Stützwände in dieser Höhe außerhalb der Baugrenze errichtet werden?*

Nachstehende verwaltungsseitige Beurteilung hierzu:

Zu 1) Eine Abweichung von den Baugrenzen wäre aufgrund der großzügigen Festsetzungen in diesem Gebiet durchaus denkbar; gleichwohl sollte der Empfehlung der Genehmigungsbehörde auf Änderung des Bebauungsplanes gefolgt werden.

Die Kosten einer Bebauungsplanänderung sind auch in diesem Fall durch den Antragsteller zu tragen.

Zu 2) Bereits im Bereich Ecke Mechenharder Straße/Weinbergstraße wurde der Bebauungsplan u.a. um die Zahl der Vollgeschosse geändert. Demgemäß könnte auch im beantragten Bereich die Zahl der Vollgeschosse im Änderungsverfahren dementsprechend angepasst werden.

Zu 3) Beantwortung der Frage durch das staatliche Bauamt.

Zu 4) Die Stützwände sind aufgrund der Geländetopographie notwendig. Der Errichtung außerhalb der Baugrenzen könnte zugestimmt werden und im Änderungsverfahren Berücksichtigung finden.

Die Genehmigungsbehörde hat gegenüber der vorgelegten Vorplanung grundsätzliche Zustimmung signalisiert. Gleichwohl wird die Änderung des Bebauungsplans als erforderlich erachtet.

Eine Nachbarteilnahme wurde durchgeführt.

Verwaltungsseitig kann die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens deshalb empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Im Hüterchen - Rechts des Weges“

Beschluss:

Zur Bauvoranfrage der Kelpetin Immobilien GmbH & Co. KG über den Neubau von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten an der Mechenharder Str. 182 wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Stützwand sollte eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemäß Art. 49 GO erklärt sich SR Gerhard Knüttel als persönlich beteiligt.

7.4	Bauantrag Rosjana und Fahri Rexhepi; Nutzungsänderung eines zu Wohnzwecken genutzten Mobilheim in ein Massagestudio, Schillerstraße 35 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
------------	---

Herr und Frau Rosjana und Fahri Rexhepi beantragen die Nutzungsänderung eines zu Wohnzwecken genutzten Mobilheims in künftiges Massagestudio auf dem Grundstück Schillerstraße 35, Fl.-Nr. 4686/3, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im WA-Gebiet des Geltungsbereichs B-Plans „Westlich der Bahnlinie“ und wäre somit zulässig.

Das mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 errichtete Mobilheim soll nun in ein Massagestudio mit einem Behandlungsraum umgenutzt werden. In der äußeren Gestaltung erfährt das Mobilheim keine Veränderung.

Für die geplante Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt 3 PKW-Parkplätzen notwendig, diese werden auf dem Grundstück bzw. der zugehörigen Garage nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn und Frau Rosjana und Fahri Rexhepi, über die Nutzungsänderung eines bisher zu Wohnzwecken genutzten Mobilheims künftig zu einem Massagestudio, Schillerstraße 35, im Geltungsbereich des B-Plans „Westlich der Bahnlinie“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7.5	Antrag auf isolierte Befreiung Andrea Berninger; Errichtung Grundstückseinfriedung, Am Wieselsweg 8 B-Plan "Berliner Straße - West - Bahnhofsbereich"
------------	--

Frau Andrea Berninger beantragt die nachträgliche Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Grundstückseinfriedung auf dem Grundstück „Am Wieselsweg 8“ mit der Flur-Nr. 4810/15, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Berliner Straße – West – Bahnhofsbereich“.

Die mit einer Höhe von 1,84 m geschlossene Grundstückseinfriedung wurde an der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Der Bebauungsplan setzt Einfriedungshöhen von max. 1,80 m im rückwärtigen Grundstücksbereich als Maschendrahtzäune fest. Die max. Höhe sowie die Art der Einfriedung werden nicht eingehalten, weshalb Antrag auf isolierte Befreiung gestellt wird.

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden in der Vergangenheit bereits Anträgen auf Abweichungen zur Materialität zugestimmt; der geringen Überschreitung der Einfriedungshöhe sollte schon auf Grund der Geringfügigkeit (auch in Anbetracht des Umfeldes) zugestimmt werden.

Die Antragstellerin wurden durch die Genehmigungsbehörde aufgefordert hierzu nachträglich einen Bauantrag einzureichen; insofern handelt es sich um eine Legalisierung des Bestandes.

Die beteiligten Nachbarn haben (teilweise) dem Vorhaben zugestimmt.
Die Zustimmung zur isolierten Befreiung kann demgemäß empfohlen werden.

Rechtslage:

Bebauungsplan „Berliner Straße – West – Bahnhofsbereich“

Beschluss:

Zum Antrag von Frau Andrea Berninger auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Berliner Straße – West – Bahnhofsbereich“ für die Errichtung einer Grundstückseinfriedung mit abweichender Höhe und abweichender Gestaltung, Wieselsweg 8, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemäß Art. 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger als persönlich beteiligt.

7.6	Bauantrag Martina und Stefan Born; Errichten einer Einfriedung, Erlenbacher Weg 2 B-Plan "Hasenäcker"
------------	--

Herr Stefan und Frau Martina Born beantragen die Baugenehmigung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück am Streiter Weg 2, Fl.-Nr. 610/42, Gemarkung Streit. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hasenäcker“.

Beantragt wird ein Zaun mit senkrechten Holzlatten und einer Höhe von 0,90 m auf bestehenden Stützmauern mit einer mittleren Höhe von 1,33 m. Die im Bebauungsplan vorgegebene Höhe von Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten (ohne Sockelmauer) mit einer Höhe zwischen 1,00 m bis 1,25 m wird durch die Stützmauer weit überschritten.

Die gesamte Höhe der Einfriedung beträgt durch das abfallende Gelände bis zu 2,67 m. Überwiegend wird die Gesamteinfriedungshöhe von mehr als 2,0 m erreicht. Auch eine Abweichung von den Abstandsflächen ist auf Grund der Höhe von > 2,0 m erforderlich, welche ebenfalls gegenüber der Genehmigungsbehörde beantragt wird

Aktuell ist auf den Stützmauern ein 2,0 m hoher Sichtschutzzaun (ohne vorherige Baugenehmigung) errichtet, welcher die Baugenehmigungsbehörde nach Hinweisen aus der Bevölkerung auf den Plan rief. In mehreren bauverwaltungsseitig geführten Gesprächen wurde die nun vorliegende Lösung gemeinsam erarbeitet.

Es wird die Zustimmung zur Errichtung der Einfriedung mit notwendiger Höhenabweichung empfohlen, zumal auch die direkt betroffenen Nachbarn der Planung zugestimmt haben.

Rechtslage:

Art. 6 BayBO

§ 31 BauGB

B-Plan „Hasenäcker“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Stefan und Martina Born, über die Errichtung einer Einfriedung mit Holzlaten und einer Höhe von 0,90 m auf bestehender Stützmauer am Streiter Weg 2, mit Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans „Hasenäcker“ aufgrund der abweichenden Gesamthöhe, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7.7	Bauantrag Theo Bernard; Ausbau Dachgeschoss, Neubau Zwerchgiebel und Gaube, Verbrei- terung Zwischenbau, Mechenharder Straße 137 Innerortsbereich
------------	--

Herr Theo Bernard beantragt die Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses, den Neubau des Zwerchgiebels und Gaube sowie die Verbreiterung des Zwischenbaus auf dem Grundstück an der Mechenharder Straße 137, Flur-Nr. 3, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich.

Das Dachgeschoss des Nebengebäudes über der ehem. Werkstatt soll als Wohnung ausgebaut und umgenutzt werden. Durch die Errichtung eines Zwerchgiebels und der Schleppgaube beträgt die Wohnfläche im Vollgeschoss 127 qm. Das bereits bestehende Giebeldreieck soll zugunsten des Zwerchgiebels zurückgebaut werden.

Der Zwischenbau wurde mit Bauantrag aus dem Jahre 1998 genehmigt, jedoch um 3,37 m länger ausgeführt. Diese Abweichung soll nun nachgenehmigt werden.

Die abweichend gebaute Werkstatterweiterung wird auf Wunsch der Genehmigungsbehörde nach erfolgter Betriebsaufgabe zurückgebaut und nicht nachgenehmigt.

Die für die beiden Wohnungen und den Handwerksbetrieb notwendige 7 PKW-Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Es wird die Zustimmung zum vorliegend Bauantrag empfohlen, zumal auch die direkt betroffenen Nachbarn mit der Planung einverstanden sind.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Theo Bernard über den Ausbau des Dachgeschosses, den Neubau des Zwerggiebels und Gaube sowie die Verbreiterung des Zwischenbaus an der Mechenhar der Straße 137, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemäß Art. 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger als persönlich beteiligt.

7.8	Bauantrag Katharina Berres und Patric Hass; Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Am Steingarten 6 Innerortsbereich
------------	--

Frau Katharina Berres und Herr Patric Hass beantragen die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung „Am Steingarten 6“, Fl.-Nr. 761 der Gemarkung Streit. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich.

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen (EG/DG) und Satteldach DN= 38° geplant. Im Untergeschoss ist eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 48 qm vorgesehen. Die Wohnung erstreckt sich mit einer Wohnfläche von 194 qm über beide Vollgeschosse. Südseitig ist ein Dachaufbau als Zwerggiebel mit einer Breite von 4,70 m und einer DN= 20° geplant.

Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung gem. § 34 BauGB ein.

Da die Wandhöhe des Carports talseitig mit 4,36 m die max. Wandhöhe von 3,00 m auf Grund der Geländetopografie überschreitet, wird eine Abweichung von den Abstandsflächen benötigt. Zur Straße hin ist der Carport mit einer Höhe von 2,86 m geplant. Alle sonstigen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die für das Vorhaben notwendigen 3 PKW-Stellplätzen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Art. 6 BayBO

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Patric Hass und Frau Katharina Berres, über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Am Steingarten 6, Innerortsbereich, wird das gemeindliche Einvernehmen mit Abweichung zur Abstandsfläche erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

8 Anfragen aus dem Gremium

Diskussionsverlauf:

Es werden keine Anfragen aus dem Gremium gestellt.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 22:13 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger
Erster Bürgermeister

Sabrina Fellhauer
Schriftführerin