



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.07.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 22:20 Uhr  
Ort: in der Frankenhalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Berninger, Michael

### Ausschussmitglieder

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

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Schriftführer

Franz, Karl

### Verwaltung

Ballweg, Reiner

### Gäste

Fritsch, Susanne, Ingenieurbüro Unger (zu TOP 2)  
GmbH  
Schubert, Michael (zu TOP 3)

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Verwaltung**

Fellhauer, Sabrina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Alternative Trinkwassererschließung
- 2.1 4. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 2.2 Beschlussfassung über die Auftragsvergabe zur speicherprogrammierbaren Steuerung (SPS) und Prozessleitsystem (PLS) der Brunnenabschlussbauwerke **2021/1428**
- 3 Neubau Kindertagesstätte Friedenstraße;  
3. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 4 Erlass einer neuen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung);  
a) Beratung und Beschlussempfehlung an den Stadtrat  
b) Antrag von Bündnis 90/Die Grünen **2021/1432**
- 5 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 5.1 Bauvoranfrage DK-Wohnbau GmbH; **2021/1424**  
Errichtung von 6 Einfamilien-Reihenhäusern mit 12 offenen Pkw-Stellplätzen,  
Am Mainbogen 1  
Innerortsbereich
- 5.2 Bauantrag Carsten Breunig, **2021/1430**  
Stellplatzüberdachung, Münchner Str. 33  
B-Plan "Hinterm See"
- 6 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:00 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.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgaben**

- Entfällt -

### **2 Alternative Trinkwassererschließung**

#### **2.1 4. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme**

##### **Diskussionsverlauf:**

Frau Fritsch IB Unger/Darmstadt stellt den Sachstandsbericht zur laufenden Maßnahme vor. Der Sachstandsbericht ist dem Protokoll als „**ANLAGE 1**“ beigefügt.

Zur Frage der Farbigkeit des Außenputzes zu den Brunnenabschlussbauwerken wird die Verwaltung beauftragt, diese zu bestimmen und dem Stadtrat abschließend mitzuteilen.

#### **2.2 Beschlussfassung über die Auftragsvergabe zur speicherprogrammierbaren Steuerung (SPS) und Prozessleitsystem (PLS) der Brunnenabschlussbauwerke**

Zuletzt in der Sitzung des Stadtrates vom 20.05.21 erfolgte die Beschlussfassung zur Auftragserteilung über die Lieferung und Montage über einen Teil der elektrotechnischen Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (EMSR-Technik) zu den Brunnenabschlussbauwerken an die Firma EQUILO STULZ GmbH aus Grafenhausen.

Ein weiterer Teil der EMSR-Technik ist die örtliche „speicherprogrammierbare Steuerung“ (SPS) sowie die Aufschaltung auf das „Prozessleitsystem“ (PLS) des AMME; an welcher die Brunnenabschlussbauwerke 3 und 4 angebunden werden müssen.

Dieser Teil der EMSR-Technik wird im gesamten Verbandsgebiet des AMME durch die Firma ACS Industrietechnik GmbH (ACS) in Nürnberg betreut. Alle erstellten Programme haben somit die gleiche Struktur (Funktionsbausteine) und greifen auf ein AMME-Setup zurück. Zwischen den beiden Partnern AMME und ACS besteht außerdem ein Wartungsvertrag, welcher auch einen 24 Stunden Bereitschaftsdienst für den Notfall beinhaltet.

Aus Gewährleistungsgründen besteht keine Möglichkeit diese Leistungen bei weiteren Fach-Firmen anzufragen.

Das beauftragte Ingenieurbüro „Ingenieurgesellschaft Kemmerer mbH (IKG)“ in Alzenau hat die SPS und PLS geplant und die erforderlichen Leistungen per Leistungsverzeichnis bei der Firma ACS Industrietechnik GmbH (ACS) in Nürnberg angefragt.

Die von IKG geprüfte Angebotssumme in Höhe von (netto) EUR 30.605,20 wird als wirtschaftlich erachtet und zur Auftragserteilung vorgeschlagen.  
(Kostenberechnung IKG vom 11.03.2021 mit (netto) EUR 34.000)

Verwaltungsseitig wird die Auftragserteilung an die Firma ACS in Nürnberg empfohlen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Vermögenshaushalt 2021ff unter der HH-Stelle 1.8151.9500 eingestellt.

Der HH-Ansatz umfasst die Nettokosten, da es sich bei der Wassergewinnung um einen sog. „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA – Eigenbetrieb) handelt, der vollumfänglich der Umsatzsteuergesetzgebung unterliegt. Damit kann die auf den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer in voller Höhe als Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht werden.

#### Beschluss:

Der Auftragserteilung zur speicherprogrammierbaren Steuerung (SPS) und des Prozessleitsystems (PLS) der Brunnenabschlussbauwerke zur laufenden Maßnahme der „Alternativen Trinkwassererschließung“ an die Firma ACS Industrietechnik GmbH in 90471 Nürnberg über die Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (netto) EUR 30.605,20 wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### 3 **Neubau Kindertagesstätte Friedenstraße; 3. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme**

#### 3. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Projekt: Neubau Kindertagesstätte Friedenstraße

| Baustand:                                      | 06.07.2021 | BK (ohne BNK)  | BK (mit BNK)         |
|--|------------|--|----------------------|
| Lt. Kostenschätzung (vom 01.08.2019)           |            | EUR 1.755.746  | EUR 2.142.126        |
|  |            | <i>BPI + 26.000; Klimatisierung +82.000; PV +40.000; Gründach +25.000; ELT +31.500</i> |                      |
| Lt. Kostenberechnung (16.03.2020)              |            | EUR 1.926.864  | EUR 2.346.864        |
| <b>Lt. Kostenanschlag (Auftragssumme)</b>      |            | <b>EUR 1.805.346</b>   | <b>EUR 2.226.142</b> |
| Nachträge:                                     |            |  |                      |
| Rohbau Maueranschluss                          |            | EUR 2.627  |                      |
| E-Technik zusätzl. Verlegezubehör              |            | EUR 451,14   |                      |
| E-Technik Zuleitung E-Car-Wallbox              |            | EUR 546,60   |                      |
| E-Technik Kombilösung Briefkasten/Sprechanlage |            | EUR 1.854,92   |                      |
| Aktuelle Auftragssumme                         |            | EUR 1.805.346  | EUR 2.226.142        |
| Geschätzt für noch nicht vergebene Aufträge    |            | EUR 100.000  | EUR 110.000          |
| HPL-Fassade u. Türen                           |            | EUR 15.583   |                      |
| Bauendreinigung                                |            | EUR 7.140  |                      |
| Möblierung                                     |            | EUR 65.000   |                      |
| Tiefbau/Straßenquerung für HA Strom            |            | EUR 5.000  |                      |
| Tiefbau/Straßenquerung für HA Breitband/Tel.   |            | EUR 500  |                      |

|  |     |           |               |
|--|-----|-----------|---------------|
| Noch offene Nachträge                    |     |           |               |
| Fassadenbekleidung Glas (Fensterband/OG) | EUR | 6.662     |               |
| Lt. Kostenfeststellung (aktuell)         | EUR | 815.583   | EUR 1.138.725 |
| Prognose:                                | EUR | 1.905.000 | EUR 2.336.000 |

Es werden noch die sieben obligatorischen Fragen gestellt:

1. *Sind Regiearbeiten vergeben, die nicht der Verwaltung vorliegen?*  
Nein.
2. *Sind Nachträge vorhanden?*  
s.o.
3. *Sind kommende Nachträge absehbar?*  
Mehrkosten HPL-Fassade Nebengebäude ca. EUR 4.700
4. *Gibt es Risiken in den Kosten?*  
Aktuell nicht erkennbar.
5. *Wird der Bauzeitenplan eingehalten?*  
Aktuell 3 Wochen Verzug z. Ursprungsplan (geringer Verzug Rohbau, Fenster, Fassade und 2 Wochen Verzug durch Estrichrocknung)  
Fertigstellungstermin Ende August steht aktuell noch.
6. *Gibt es Besonderheiten / Auffälligkeiten / Probleme mit den am Bau Beteiligten?*  
Trotz Corona-Beeinträchtigungen nahezu reibungsloser Verlauf; aktuell vermehrt Materiallieferprobleme.
7. *Ist die Kostenkontrolle auf dem aktuellen Stand?*  
Ja.

#### **Diskussionsverlauf:**

Architekt Michael Schubert stellt den Sachstandsbericht zum aktuellen Stand der laufenden Baumaßnahme vor.

Dabei informiert dieser u.a. über die Lieferzeit der Außenspielgeräte von aktuell 12 Wochen und dass diese womöglich zur Inbetriebnahme der KiTA Anfang September damit noch nicht nutzbar sein könnten. Dies sei bereits mit der künftigen Leiterin der KiTA kommuniziert worden.

#### **Beschluss:**

Der Auftragserteilung des 1. Nachtragsangebotes der Firma Malerwerkstatt, Elsenfeld zu den Putz-, Maler-, und Trockenbauarbeiten über die Auftragssumme in Höhe von (brutto) EUR 6.079,45 sowie dem 4. Nachtragsangebot der Firma Elektrotechnik Wahl, Erlenbach a.Main über die Auftragssumme in Höhe von (brutto) EUR 3.546,66 wird nachträglich zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

|          |   |
|----------|---|
| <b>4</b> | <b>Erlass einer neuen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung);</b><br><b>a) Beratung und Beschlussempfehlung an den Stadtrat</b><br><b>b) Antrag von Bündnis 90/Die Grünen</b> |
|----------|---|

Die Neufassung der Bayerischen Bauordnung hat im Jahre 2008 zum Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) geführt.

Die derzeit gültige Satzung ist am 11.04.2008 in Kraft getreten.

Die Stellplatzsatzung ist nun 13 Jahre alt und bedarf an mehreren Stellen der grundlegenden Überarbeitung und Anpassung an die sich zwischenzeitlich veränderten Gegebenheiten. Da die Änderungen/Ergänzungen so gravierend sind, muss die Satzung neugefasst und die bisherige Satzung aufgehoben werden. Dieser Beschlussvorlage liegt der Entwurf zur Neufassung bei. Die Anpassungen wurden hierbei in „rot“ gekennzeichnet.

In der Neufassung der Stellplatzsatzung wurden insbesondere:

- a) Anzahl der PKW- Stellplätze für allgemeine Wohnnutzungen
- b) Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen
- c) Ablösebetrag pro PKW-Stellplatz (und dessen Bedingung)
- d) Aufnahme des Nachweises von Fahrradabstellplätzen bei Mehrfamilienwohnanlagen
- e) Aufnahme von Ordnungswidrigkeiten

verändert resp. ergänzt.

#### **a) Anzahl der PKW- Stellplätze:**

Die bisherige Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> werden künftig bis zu einer Wohnungsgröße von max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Für Wohnungen größer 100 m<sup>2</sup> werden künftig 3 Stellplätze erforderlich, da die Zahl der Fahrzeuge pro Haushalt erkennbar zunimmt und damit einhergehend den Parkdruck im öffentlichen Raum erhöht.

Insbesondere im Bereich von Mehrfamilienwohnanlagen hat sich die Zahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit durch das Abmindern auf 1,5 pro WE (bei mehr als 3 WE) in den vergangenen Jahren als ungenügend herausgestellt. Hier entfällt künftig die Abminderung.

Ferner wird bei Mehrfamilienwohnanlagen mit mehr als 4 WE neu aufgenommen, den rechnerischen Stellplatznachweis verpflichtend in einer Tiefgarage zu führen, um damit dem Versiegelungsgrad von nicht überbauter Grundstücksfläche entgegen zu wirken. Ferner sind ein Drittel (33,3%) aus der sich ergebenden Gesamtstellplatzzahl zusätzlich als Besucherstellplätze ebenerdig nachzuweisen.

#### **b) Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen**

Um das städtebauliche Erscheinungsbild bei ebenerdigen Stellplatzanlagen aufzuwerten, wird künftig die Eingrünung mit Sträuchern und ab der Größe von 6 PKW-Stellplätzen die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes aufgenommen.

#### **c) Ablösebetrag pro PKW-Stellplatz**

Eine deutliche Erhöhung des Ablösebetrages von bisher EUR 4.000 wird dringend notwendig, da auf Grund der gestiegenen Material-, Herstellungs- und der Bodenpreise die Herstellung eines PKW-Stellplatzes einschl. der Zufahrt nicht mehr realisierbar ist. Die Höhe des Ablösungsbetrages für einen PKW-Stellplatz berechnet sich gemäß nachstehender Formel: **Ablösebetrag = 0,5(A\*V<sub>w</sub> + HK)**; dabei sind A= Stellplatzfläche in m<sup>2</sup> einschl. Zufahrt; V<sub>w</sub> = Verkehrswert des Grundstücks; HK= Herstellungskosten.

Im Rechenbeispiel: A= 25,0 m<sup>2</sup>; V<sub>w</sub> = EUR 400,00/m<sup>2</sup> und HK= EUR 6.000 resultiert ein Betrag von EUR 8.000 welcher künftig als Ablösungsbetrag festgesetzt werden soll.

Der Ausschluss einer Ablösung bei Spielotheken, Wettbüros etc. soll der bisherigen Vorgehensweise Rechnung tragen und künftigen Diskussionen vorbeugen.

#### **d) Aufnahme des Nachweises von Fahrradabstellplätzen bei Mehrfamilienwohnanlagen mit mehr als 3 WE**

Um die zweckfremde Nutzung bspw. von Garagenflächen zu vermeiden und dem Trend zum Fahrrad und/oder E-Bike Rechnung zu tragen, wird in der Neufassung der Nachweis von zwei Fahrrad-Abstellplätzen pro Wohneinheit (WE) in Mehrfamilienwohneinheiten mit mehr als 3 WE mit den zugehörigen Festsetzungen ergänzt.

#### **e) Aufnahme von Ordnungswidrigkeiten**

Bisher wurde durch die Stellplatzsatzung keine Ahndung von Ordnungswidrigkeiten möglich, dies soll nun ergänzt und damit ermöglicht werden.

Abschließend soll nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Erlass der Satzung mit der Bekanntgabe sofort in Kraft treten und die bisherige (alte) Satzung ersetzen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Der Leiter des Stadtbauamtes Herr Franz stellt die Neufassung der Satzung paragraphenweise mit den verwaltungsseitigen Ergänzungs- und Änderungsvorschlägen vor.

Nach ausführlicher Diskussion lässt BGM Berninger absatzweise getrennt abstimmen.

Die §§ 1 und 2 sollen in der alten Fassung unverändert übernommen werden. Darüber besteht Einverständnis.

#### **§ 3 (1) Anzahl der Stellplätze:**

1. Für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

2. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

3. Für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze.

**Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 9 Anwesend 11**

4. Für Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als 4 Wohnungen sind Stellplätze in einer Tiefgarage verpflichtend. Zusätzlich sind für Besucher 1/3 der sich insgesamt errechnenden Zahl der Stellplätze ebenerdig nachzuweisen.

**Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 9 Anwesend 11**

Damit verbleibt unter 4. nur der Satz: Die errechnete Gesamtsumme ist auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

Absatz (2) mit dem Verweis auf die „Anlage 1“ wird unverändert übernommen.

#### **§ 4 Gestaltung, Ausstattung und Lage von Stellplätzen:**

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem genutzten Grundstück und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten (Art. 47 BayBO).

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (2) Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der Nähe des genutzten Grundstücks können zugelassen werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber der Stadt Erlenbach a.Main gesichert ist.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (3) Die erforderlichen Stellplätze müssen befestigt und unabhängig voneinander anfahrbar sein. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (4) Für die Befestigung der Zufahrten und Stellflächen ist in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen eine ökologisch verträgliche Ausführung vorzusehen. Die Entwässerung der Stellflächen einschließlich der Zufahrten darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, sondern ist auf Privatgrund über den Hausanschlusskanal vorzunehmen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (5) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind einzugrünen. Auf Flächen mit mindestens 8 ebenen Stellplätzen ist nach jeweils 4 angefangenen Stellplätzen ein Grünstreifen und möglichst ein Laubbaum zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

#### **§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht:**

- (1) Ist die Herstellung der Stellplätze auf dem genutzten Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht möglich, so kann im Einzelfall der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden. Der Vertragsabschluss liegt im Ermessen der Stadt Erlenbach a.Main. Die Entscheidung hierüber trifft der zuständige Ausschuss.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

Stadtrat Gerhard Knüttel ist während der Beratung und Abstimmung noch nicht anwesend.

- (2) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf EUR 8.000, -- pro Stellplatz festgesetzt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (3) Der Ablösungsvertrag ist zwingend vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

- (4) Eine Ablösung ist ausgeschlossen bei Wettbüros, Spielotheken etc.

**Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

#### **§ 6 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen:**

- (1) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet oder wenn bei Änderung (oder Nutzungsänderung) einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf und ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten bzw. zu ergänzen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

(2) Fahrradabstellplätze sind solange bereitzuhalten, als sie zum Abstellen der Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden, sie dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

(3) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird für Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten (WE) auf 2 Fahrradabstellplätze pro WE festgesetzt.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

(4) Bei Wohngebäuden mit bis zu 3 Wohneinheiten wird auf den Abstellplatznachweis verzichtet.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

(5) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

(6) Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches der Anlage angeordnet werden.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 11 Anwesend 11**

Der § 7 Abweichungen soll in der alten Fassung unverändert übernommen werden. Darüber besteht Einverständnis.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten:**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO zuwiderhandelt.

**Einstimmig beschlossen      Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### **Anlage 1 Nr. 2.1 Büro und Verwaltungsräume allgemein**

1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit der Ergänzung: mind. 2 Stellplätze

**Einstimmig beschlossen      Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

Die Konsolidierte (Entwurfs-)Fassung der Stellplatzsatzung ist der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigelegt.

**Rechtslage:**

Art. 81 BayBO

Art. 47 BayBO

**Beschlussempfehlung an den Stadtrat:**

Dem Erlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) wird in der vorgelegten Fassung mit Ergänzungen zugestimmt. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung soll einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**5 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen****5.1 Bauvoranfrage DK-Wohnbau GmbH;  
Errichtung von 6 Einfamilien-Reihenhäusern mit 12 offenen Pkw-Stellplätzen, Am Mainbogen 1  
Innerortsbereich**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt die DK-Wohnbau GmbH die Errichtung von 6 Einfamilienhaus-Reihenhäusern mit 12 offenen PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück „Am Mainbogen 1“, Fl.-Nr. 5322 und 5325 Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im nicht überplanten Innerortsbereich.

Die geplanten, nichtunterkellerten Reihenhäuser sollen in 2-geschossiger Bauweise mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet und die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° geplant; zusätzlich ist zur Südseite jedes Reihenhauses ein Zwerchgiebel mit flach geneigtem Pultdach geplant. Als Energieträger sollen jeweils Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Jedes Haus erhält zudem zwei unabhängig anfahrbare PKW-Stellplätze sowie eine Terrasse.

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

1. Sind die geplanten 6 Einfamilienhaus-Reihenhäuser mit insgesamt 12 offenen PKW-Stellplätzen in der dargestellten Form genehmigungsfähig?
2. Kann einer geplanten Realteilung zugestimmt werden?
3. Wird dem Maß der baulichen Nutzung GRZ 1 = 0,30, GRZ 2 = 0,30 gesamt GRZ 0,60 sowie GFZ von 0,60 zugestimmt?

Nachstehende verwaltungsseitige Beurteilung hierzu:

Zu 1) Die Grundstücksfläche wird durch den Neubau großflächig ausgenutzt und versiegelt. Die Gebäude fügen sich in den Bestand ein. Im Vergleich zum Bestandsgebäude soll die Wohnfläche auf dem Grundstück damit stark erweitert werden. Der zweigeschossigen Bebauung mit Zwerchgiebel kann zugestimmt werden.

Auf Grund der schlechten Anfahrbarkeit der Parkplätze Nr. 11 und 12 und der fehlenden Wendemöglichkeit und der zu erwartenden Störung der übrigen Anwohner, sollte jedoch auf eine Hauseinheit verzichtet werden.

Zu 2) Es spricht nichts gegen eine Realteilung der Grundstücke. Die Zufahrt bzw. der Weg bis zum letzten Grundstück sollte jedoch im Gemeinschaftseigentum bleiben. Die Reihenhäuser am Martin-Luther-Platz wurden z.B. ebenfalls einer Realteilung unterzogen.

Zu 3) Die geplante GRZ von 0,60 bzw. GFZ von 0,60 kann akzeptiert werden. Das Maß der Versiegelung fügt sich insgesamt noch ein.

Die Genehmigungsbehörde hat gegenüber der vorgelegten Vorplanung grundsätzlich Zustimmung signalisiert, sofern nur 5 Reihenhäuser gebaut werden.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Verwaltungsseitig kann die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

**Rechtslage:**

§ 34 BauGB

**Beschluss:**

Zur Bauvoranfrage der DK-Wohnbau GmbH über die Errichtung von 6 Einfamilien-Reihenhäusern mit 12 offenen Pkw-Stellplätzen „Am Mainbogen 1“ wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, wenn in weiteren Planungsgesprächen mit dem Stadtbauamt eine Reduzierung auf 5 Reihenhauseinheiten erreicht wird.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**5.2 Bauantrag Carsten Breunig,  
Stellplatzüberdachung, Münchner Str. 33  
B-Plan "Hinterm See"**

Herr Carsten Breunig beantragt die Baugenehmigung für den Neubau einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück an der Münchner Straße 33, Fl.-Nr. 3100/46, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Die Überdachung eines besteh. PKW-Stellplatzes soll in Holzbauweise mit Glasbedachung und Pultdach mit einer Dachneigung von DN= 6,5° ausgeführt werden. Der Stauraum vor der Garage beträgt im Mittel 4,60 m, dies ist unter anderem dem Straßenverlauf geschuldet.

Der Bebauungsplan erlaubt gemäß Festsetzungen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung 30°+-5° als Ausführung in rotbraunen Ziegeln oder Schieferplatten. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen in besonderen Fällen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

Eine Baugenehmigung ist notwendig, da die Stellplatzüberdachung an das Haus angebaut wird und lt. Genehmigungsbehörde damit eine Wohnhauserweiterung einhergeht.

Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Es wird vorgeschlagen den notwendigen Befreiungen für die Errichtung der Stellplatzüberdachung zuzustimmen.

**Rechtslage:**  
B-Plan „Hinterm See“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Carsten Breunig, über den Neubau einer Stellplatzüberdachung, Münchner Straße 33, im Geltungsbereich des B-Plans „Hinterm See“, wird das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zur Befreiung der Überschreitung der Baugrenze, der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

---

**6 Anfragen aus dem Gremium**

---

**Diskussionsverlauf:**

- Keine -

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 22:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

Karl Franz  
Schriftführer