STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.01.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:50 Uhr
Ort:	in der Frankenhalle

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Berninger, Michael

Ausschussmitglieder

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

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Weitere Mitglieder des Stadtrates

Fahn, Hans Jürgen, Dr.

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Werner, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Bekanntgaben	
2	B-Plan-Änderung "Im Flürchen"; Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat	**2022/1559**
3	Beteiligung der Stadt Erlenbach an der Bauleitplanung "Windpark Wörth" der Stadt Wörth a.Main sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörth a.Main im Bereich der Konzentrationszone „Windpark Wörth“; Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat	**2021/1539**
4	Hochwasser- und Überflutungsschutz in Erlenbach a.Main	
4.1	Sachstandsbericht	
4.2	Antrag der SPD-Fraktion; Instandsetzung des bestehenden Regenabflussgrabens oberhalb der Bebauung am Stadtwald	
4.3	Antrag der SPD-Fraktion; Durchführung eines Starkregen-Audits in der Stadt Erlenbach und Erarbeitung eines Sturzflut-Risikomanagement-Konzepts	
5	Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen	
5.1	Antrag auf isolierte Befreiung Andre Kahl; Errichtung eines Vordaches, Hasenäcker 30 B-Plan "Hasenäcker"	**2021/1550**
5.2	Bauantrag Christa und Franz Joachim Gleuwitz; Nordanbau an vorhandenes Einfamilienhaus mit Schaffung einer weiteren Wohnung und Garage, Altwiesenring 20c B-Plan "Hinterm See"	**2021/1551**
5.3	Bauantrag Mike Nottrodt; Überdachung Terrasse, In den Sohlöden 11 B-Plan "Sohlödenäcker"	**2021/1553**
5.4	Bauantrag Mahmut Taskin; Mechenharder Straße 164, Nutzungsänderung Erdgeschoss Wohnräume zu Büro Innerortsbereich	**2022/1556**
5.5	Bauantragstektur EXPUGNO Projektmanagement GmbH; Mainstraße 3b, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE + Tiefgarage Innerortsbereich	**2022/1557**
5.6	Bauantrag Xanthippi Sideridou; Anbau Wohnhaus, Spessartstraße 8 B-Plan "Siedlung"	**2022/1558**
5.7	Bauantrag Sema und Ali Aka; Eingeschossiger Anbau, Hirtenweg 46 B-Plan "Siedlung"	**2022/1560**
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.

Anfragen aus dem Publikum:

Herr Kurt Arzt richtet zum TOP 4 – Hochwasser- und Überflutungsschutz in Erlenbach verschiedene Fragen bezüglich der Situation am Stadtwald direkt an BGM Berninger und verliest anschließend ein vorbereitetes Schreiben zum Thema, welches er abschl. übergibt.

BGM Berninger verweist in seiner Antwort darauf, dass die gestellten Fragen bereits persönlich beantwortet wurden sowie ferner auf die Behandlung und Diskussion zum Tagesordnungspunkt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

- Entfällt -

2 B-Plan-Änderung "Im Flürchen"; Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Flürchen“ kam es inzwischen zu mehreren Befreiungen für untergeordnete Wohnraumerweiterungen. Das Landratsamt kann einer abweichenden Dachform (z.B. Flachdach) derzeit nur dann zustimmen, wenn die Erweiterung lediglich eine untergeordnete Rolle einnimmt, zum Beispiel bei Erkern oder sehr kleinflächigen Wohnhausanbauten.

Aus dem Jahre 2021 liegt eine Anfrage für eine Wohnhauserweiterung vor, die kein untergeordneter Anbau darstellt. Ein bestehendes Wohnhaus soll im Erdgeschoss altersgerecht erweitert werden; d.h. die besteh. Wohneinheit über EG und DG künftig innerhalb der Erdgeschossebene verlagert und erweitert werden. Da ein entstehender Dachraum im Erweiterungsbereich nicht benötigt wird und eine Dachterrasse geplant ist, soll die Wohnhauserweiterung ein (ggf. begrüntes) Flachdach erhalten.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sehr empfehlenswert zu den geltenden Festsetzungen eine zeitgemäße abweichende Dachform zuzulassen, da ein erdgeschossiger Flachdachanbau zu Wohnzwecken gestalterisch weit weniger massiv in Erscheinung tritt als eine Verlängerung der Dachkonstruktion (z.B. als Quergiebel).

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde in einem Vorortttermin wird empfohlen, den Bebauungsplan „Im Flürchen“ lediglich textlich anzupassen und auch vom Satteldach bzw. Walmdach künftig eine abweichende Dachform festzusetzen, welches u.a. auch die Möglichkeiten der (gewünschten) Innenverdichtung begünstigen würde.

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Da die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes mit ca. 41.000 m² das Maß von 20.000 m² überschreitet, ist es nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei wird geprüft, ob die Änderung erhebliche Umweltauswirkungen hat. Es sind deshalb bereits im Vorfeld die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser für die zu überplanende Fläche bereits Wohnbaufläche (W) vorsieht.

Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „2. Änderung des Bauungsplans Im Flürchen".

Rechtslage:
§ 13 a BauGB

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:
Der Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen" wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB wird die Aufstellung einer Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Der Planungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „2. Änderung des Bauungsplans Im Flürchen".
Die Verwaltung wird beauftragt, nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und die notwendigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 11

Abstimmungsvermerke:
Gemäß § 49 GO erklärt sich BGM Berninger für persönlich beteiligt und übergibt die Sitzungsleitung an den Dritten Bürgermeister.

3 Beteiligung der Stadt Erlenbach an der Bauleitplanung "Windpark Wörth" der Stadt Wörth a.Main sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörth a.Main im Bereich der Konzentrationszone „Windpark Wörth"; Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat

Mit Schreiben vom 19.11.2021 informiert die Stadt Wörth a.Main über die Aufstellung des Bebauungsplans „Windpark Wörth" mit Umweltbericht sowie über die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und beteiligt die Stadt Erlenbach an der Bauleitplanung.

Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme wurde bis zum 31.12. 2021 eingeräumt. Die Stadt Erlenbach hat Fristverlängerung bis 31.01.2022 beantragt.

Die EZV (Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain) plant zusammen mit der Juwi AG die Errichtung von 5 Windkraftanlagen mit einer Gesamtleistung von 5,5 Megawatt (MW) pro Anlage und einer Gesamthöhe von 230 m. Durch den geplanten Windpark können bis zu 19.000 Haushalte mit Strom versorgt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Waldgebiet der Stadt Wörth. Es grenzt an Hessisches Gebiet und liegt in westlicher Richtung zwischen Wörth und Klingenberg-Trennfurt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster sind auf Grund ihrer Windhöffigkeit (6-6,5 m/s) gut zur Erzeugung von Windenergie geeignet. Der Bebauungsplan dient der rechtlichen Rahmensetzung für das immissionsschutzrechtliche Antragsverfahren.

Der Bebauungsplan wird gemäß der in Bayern geltenden 10 H Abstandregelung notwendig, da der Standort des Windparks näher als 2 km vom Innenbereich der Stadt Wörth geplant ist.

Die Windenergieanlagen werden so konstruiert, dass die Schallpegel so gering wie möglich sind; außerdem wird durch die Wahl einer matten Oberfläche der Rotorblätter die Lichtreflexionen (sog. „Diskoeffekt“) vermieden.

Die Windkraftanlagen erhalten eine Nabenhöhe von 150 m und einen Rotordurchmesser von 158 m und erreichen je Anlage eine Gesamthöhe von 229 m über Geländeoberkante. Etwa 1.500 m südwestlich des geplanten Windparks findet sich der Bestandswindpark „Hainhaus“ mit derzeit 9 Windkraftanlagen.

Die Stadt Erlenbach ist insbesondere durch die Veränderung des Landschaftsbildes betroffen. Das Landschaftsbild ist nach § 1 BNatSchG und § 1 BauGB als besonderes Schutzgut erfasst. Der Betrachtungsraum beläuft sich aufgrund der Fernwirkung auf einen Umkreis von 10 km. Hiervon ist auch die Stadt Erlenbach betroffen.

Der Windpark wird in den Hängen des bewaldeten Odenwalds errichtet. Der Landschaftsraum umfasst, den Odenwald, das Maintal und den Spessart. Es besteht jedoch bereits eine Vorbelastung durch den bestehenden Windpark, sodass der geplante Windpark keine bisher (von Windenergieanlagen) freie Landschaft neu belastet. Zur Bewertung des Einflusses wurde eine Sichtbarkeitsanalyse durchgeführt.

Insgesamt wird die Stadt Erlenbach a.Main durch die gepl. Errichtung der Windkraftanlagen jedoch nicht beeinträchtigt, da die Sichtbeziehung bereits auf die bestehenden Anlagen beeinträchtigt ist. Eine übermäßige (zusätzliche) Belastung besteht daher nicht.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Windpark Wörth“ mit Umweltbericht sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wörth a.Main werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Hochwasser- und Überflutungsschutz in Erlenbach a.Main

4.1 Sachstandsbericht

BGM Berninger begründet u.a. den bisherigen Verlauf zur Situation am Stadtwald und erinnert dabei an den Mailverkehr und die persönlichen Gespräche mit Herrn Arzt vor Ort.

Der Leiter des Stadtbauamtes Herr Franz erläutert in einer kurzen Rückschau die bisherigen Tiefbaumaßnahmen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem ST Mechenhard durch die Schlucht und dem Neurodsgraben direkt in den Vorfluter Main.
Zudem steht das Stadtbauamt aktuell in Gesprächen mit dem AMME, dem Ingenieurbüro sowie den Wasserrechtsbehörden bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet „Krötenhecken – Restteil“ und der baulichen Zusatzmaßnahme zum Tosbecken am oberen Schluchteingang.

Diskussionsverlauf:
Aus der Diskussion heraus stellt BGM Berninger die Frage nach einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Bauausschuss mit anschl. Beauftragung eines geeigneten Ingenieurbüros zur fachlichen Beurteilung u.a. der Situationen z.B. am Neurod, an der Schlucht und der Bilz.

Aus den zahlreichen Wortmeldungen geht hervor, dass sowohl ein gemeinsamer Ortstermin als auch die Beauftragung eines Fachbüros gewünscht wird. Zudem soll der Städtische Bauhof den Entwässerungsgraben auch in der Verlängerung oberhalb der Bebauung „Am Stadtwald“ zeitnah nachbearbeiten, welches lt. BGM Berninger bereits zum Jahresende dem Bauhof in Auftrag gegeben wurde.

Zur vorgeschlagenen Vorgehensweise:

a) Honorarangebote von geeigneten Fachbüros einholen,
b) gemeinsamer Ortstermin mit dem Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss im März/April
c) Beschlussfassung zur Auftragserteilung eines Fachbüros

besteht Einverständnis.

4.2 Antrag der SPD-Fraktion; Instandsetzung des bestehenden Regenabflussgrabens oberhalb der Bebauung am Stadtwald

Diskussionsverlauf:
Nachdem BGM Berninger den Tagesordnungspunkt aufruft und den Antrag der SPD-Fraktion verliest, stellt er im Hinblick auf die vorangegangene Diskussion die Frage, ob die Antragssteller auf die Begründung mit anschließender Diskussion bestehen, da der Antragsgegenstand „Instandsetzung des besteh. Regenabflussgrabens oberhalb der Bebauung am Stadtwald“, welcher der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt ist, gegenüber dem Städtischen Bauhof lt. BGM Berninger bereits beauftragt sei?

Dies wurde seitens der SPD-Fraktion verneint und somit findet keine Diskussion und keine Beschlussfassung statt.

4.3 Antrag der SPD-Fraktion; Durchführung eines Starkregen-Audits in der Stadt Erlenbach und Erarbeitung eines Sturzflut-Risikomanagement-Konzepts

Diskussionsverlauf:
Nachdem BGM Berninger den Tagesordnungspunkt aufruft und den zweiten Antrag der SPD-Fraktion zur „Durchführung eines Starkregenaudits“, welcher der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigefügt ist, verliest, stellt er ebenfalls die Frage, ob die Antragssteller auf die Begründung mit anschließender Diskussion bestehen, da genau diese Vorgehensweise zuvor besprochen resp. vereinbart wurde?

Die SPD-Fraktion sieht ihren Antrag aus vorangegangener Diskussion als erfüllt. Insofern findet keine Diskussion und Beschlussfassung hierzu statt.

5 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

5.1 Antrag auf isolierte Befreiung Andre Kahl; Errichtung eines Vordaches, Hasenäcker 30 B-Plan "Hasenäcker"

Herr Andre Kahl beantragt die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Vordaches auf dem Grundstück Hasenäcker 30, Fl.-Nr. 610/55, Gemarkung Streit. Das Vorhaben liegt im Gebiet des B-Plans „Hasenäcker“.

Das Vordach wurde straßenseitig bereits ohne Baugenehmigung errichtet und als Carport ohne notwendigen Stauraum genutzt. Nach Aufforderung der Bauaufsicht auf Beseitigung der baulichen Anlage führte der Antragssteller Gespräche mit der Genehmigungsbehörde mit dem Ergebnis einer Antragsstellung auf isolierte Befreiung zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze. Nach erfolgten Gesprächen im Stadtbauamt wurde der Antrag zunächst zurückgezogen und danach (auf Anraten des Rechtsbeistandes) wieder eingereicht und die illegal entstandene Anlage zurückgebaut. Das Vordach soll laut Antragssteller als Schutz gegen eindringendes Regenwasser in das Kellergeschoss dienen, wird nachweislich jedoch als Carport genutzt.

Das nun beantragte Vordach ist in Aluminiumbauweise mit einer Eindeckung aus Polykarbonat-Platten als Pultdacht mit DN= 5° geplant. Der Stellplatznachweis kann nach Errichtung der Überdachung nicht mehr erbracht werden, da die erforderlichen Stützen im Bereich der Parkplätze stehen und eine Nutzung damit nicht mehr ermöglichen.

Der Bebauungsplan erlaubt gemäß Festsetzung nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-48° und die Ausführung in Rot bzw. rotbraunen Ziegeln.

Der Antrag kann als isolierte Befreiung behandelt werden, da Garagen bzw. Carports nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchs. b) BayBO einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche von bis zu 50 m² (außer im Außenbereich) errichtet werden können.

Die Nachbarbeteiligung ist nur teilweise erfolgt.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze und der damit einhergehenden städtebaulichen Relevanz, welche ein Präzedenzfall im dortigen Baugebiet darstellen würde, sowie dem fehlenden Stellplatznachweis kann das gemeindliche Einvernehmen verwaltungsseitig nicht empfohlen werden. Dies wurde dem Antragssteller in v.g. Gesprächen entsprechend kommuniziert. Gleichwohl wird auf die Behandlung des Antrages (auf Anraten des Rechtsbeistands) weiterhin bestanden.

Rechtslage:
B-Plan „Hasenäcker“

Beschluss:
Zum Antrag des Herrn Andre Kahl auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Hasenäcker“ für die Errichtung eines Vordaches außerhalb der Baugrenze mit abweichender Dachneigung, -form und –deckung, Hasenäcker 30, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Abstimmungsvermerke:
SR Peter Kümpel ist zu diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

5.2 Bauantrag Christa und Franz Joachim Gleuwitz; Nordanbau an vorhandenes Einfamilienhaus mit Schaffung einer weiteren Wohnung und Garage, Altwiesenring 20c B-Plan "Hinterm See"

Frau Christa und Herr Franz-Joachim Gleuwitz beantragen eine nördliche Erweiterung an das vorhandene Einfamilienwohnhaus mit Schaffung einer weiteren Wohneinheit und Garage am Altwiesenring 20c, Fl.-Nr. 3030/42, 3030/102, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hinterm See“.

Die Wohnhauserweiterung ist mit einer Größe von 13,0 m x 8,0 m und einer Firsthöhe von 8,20 m geplant. Das Gebäude überschreitet die Baugrenze nördlich um 4,70 m, wobei das besteh. Wohngebäude diese bereits um 1,0 m sowie in östliche Richtung um 1,5 m überschreitet. Der 6,0 m breite Pflanzgebotsstreifen wird durch die Planung nicht berührt. Der Anbau ist mit einem Satteldach mit DN= 35° geplant. Im gepl. Untergeschoss ist die Garage vorgesehen.

Der Anbau ist mit einer Größe von ca. 8,07 m x 15,8 m und einer Grundfläche von ca. 130 m² geplant. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Für die geplante Wohnhauserweiterung können zwei PKW-Parkplätze in der geplanten Garage resp. auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Das gemeindliche Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen kann erteilt werden.

Rechtslage:
B-Plan „Hinterm See“

Beschluss:
Zum Bauantrag von Frau Christa und Herrn Franz Joachim Gleuwitz über einen Nordanbau an vorhandenes Einfamilienwohnhaus mit Schaffung einer weiteren Wohnung und Garage am Altwiesenring 20c wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung bezüglich Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

5.3 Bauantrag Mike Nottrodt; Überdachung Terrasse, In den Sohlöden 11 B-Plan "Sohlödenäcker"

Herr Mike Nottrodt beantragt die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück „In den Sohlöden 11“, Fl.-Nr. 3900/41, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im B-Plan-Gebiet „Sohlödenäcker“.

Die vorhandene Terrasse soll auf der Grundstückssüdseite eine Überdachung mit den Maßen 10,20 m * 4,80 m erhalten. Die Tiefe der gepl. Terrassenüberdachung von 4,80 m überschreitet die verfahrensfreie Möglichkeit der Ausführung (max. 3,00 m) um 1,80 m.

Die gepl. Terrassenüberdachung soll mit Pultdach DN=7° errichtet und mit VSG-Glas überdacht werden. Es sind deshalb Befreiungen bezüglich der Dachform und der -eindeckung von den Festsetzungen des B-Plans „Sohlödenäcker“ notwendig.

Die Nachbarbeteiligung ist teilweise erfolgt. Zustimmung kann empfohlen werden.

Rechtslage:
B-Plan „Sohlödenäcker“

Beschluss:
Zum Bauantrag von Herrn Mike Nottrodt über die Errichtung einer Terrassenüberdachung „In den Sohlöden 11“, im Geltungsbereich des B-Plans „Sohlödenäcker“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den notwendigen Befreiungen für die abweichende Errichtung der Dachform und -eindeckung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5.4 Bauantrag Mahmut Taskin; Mechenharder Straße 164, Nutzungsänderung Erdgeschoss Wohnräume zu Büro Innerortsbereich

Herr Mahmut Taskin beantragt die Nutzungsänderung der bestehenden Wohnräume im Erdgeschoss in ein Büro auf dem Grundstück an der Mechenharder Straße 164, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Mechenhard. Die beantragte Nutzungsänderung liegt im Innerortsbereich und wäre damit zulässig.

Die bestehende Wohneinheit im Erdgeschoss soll künftig in ein Büro mit Besprechungsraum umgenutzt werden. Baulich werden keine sichtbaren Veränderungen vorgenommen. Das Büro ist bereits in Nutzung.

Für die geplante Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt zwei PKW-Stellplätzen notwendig, welche in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen werden können. Im Rahmen der Nutzungsänderung im Jahr 2018 zu zwei Wohneinheiten wurden vom Landratsamt nur für die neue Wohneinheit Stellplätze gefordert, diese beiden Stellplätze können nun - statt für die Wohnung - für das Büro genutzt werden. Der Altbestand benötige nach Aussagen der Genehmigungsbehörde keine Stellplätze.

Die Nachbarbeteiligung ist teilweise erfolgt. Zustimmung kann empfohlen werden.

Diskussionsverlauf:
Nach erfolgter Diskussion über den Stellplatzbedarf macht BGM Berninger den Vorschlag, die Beschlussempfehlung der Verwaltung dahingehend zu ergänzen, dass zur beantragten Nutzungsänderung zwei weitere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen oder abzulösen sind und lässt über die Beschlussempfehlung der Verwaltung und über die v.g. Ergänzung getrennt abstimmen. Darüber besteht Einverständnis.

Rechtslage:
§ 34 BauGB

Beschluss:
Zum Bauantrag von Herrn Mahmut Taskin über die Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Wohnräume zu Büro an der Mechenharder Straße 164, Innerortsbereich, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Es sind zwei zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen oder entsprechend abzulösen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5.5 Bauantragstektur EXPUGNO Projektmanagement GmbH; Mainstraße 3b, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE + Tiefgarage Innerortsbereich

Die EXPUGNO Projektmanagement GmbH beantragt die Tektur zur Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Hinterliegergrundstück an der Mainstraße 3b. Das Grundstück liegt im Innerortsbereich.

Im Rahmen der Tektur werden folgende Punkte gegenüber der Baugenehmigung geändert:
- Die beiden Hauptdächer werden um 0,47 m (10,87 m) und das Treppenhausdach um 0,825 m (auf 9,89 m) erhöht.
- Die Tiefgarage wurde um 0,56 m tiefer gelegt.
- Die Grundrisse und die Fassaden werden wohnungsintern (nutzungsgerecht) verändert.
- Die Balkone der Wohnungen 8 und 9 werden jeweils auf der anderen Fassadenseite angeordnet.

An der Stellplatzsituation werden keine Änderungen vorgenommen.

Eine Nachbarbeteiligung wird aktuell durchgeführt.

In Anbetracht der Beschlussfassung zum Bauantrag aus der BUA-Sitzung vom 13.04.2021 wird Zustimmung zur vorliegenden Tektur empfohlen.

Rechtslage:
§ 34 BauGB

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 11

Abstimmungsvermerke:
Gemäß § 49 GO erklären sich BGM Berninger und SR Frank Berninger für persönlich beteiligt. BGM Berninger übergibt die Sitzungsleitung an den Dritten Bürgermeister.

5.6 Bauantrag Xanthippi Sideridou; Anbau Wohnhaus, Spessartstraße 8 B-Plan "Siedlung"

Frau Xanthippi Sideridou beantragt die Errichtung eines Anbaus an der Spessartstraße 8, Fl.-Nr. 5844, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Siedlung“

Die besteh. Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss sollen um einen rückwärtigen Anbau in der Größe von 6,44 * 5,83 m innerhalb der Baugrenzen erweitert werden. Der Anbau ist zur Wohnhauserweiterung des Siedlungshauses notwendig. Im Erdgeschoss wird das Wohnzimmer untergebracht, im Obergeschoss wird die Wohnfläche um ein zusätzliches Schlafzimmer erweitert. Der Anbau ist mit einem Satteldach DN= 25° geplant. Die Firsthöhe wird 6,59 m betragen (Bestand 7,80 m).

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Rechtslage:
Einfacher B-Plan „Siedlung“

Beschluss:
Zum Bauantrag der Frau Xanthippi Sideridou über die Errichtung eines Wohnhausanbaus an der Spessartstraße 8 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5.7 Bauantrag Sema und Ali Aka; Eingeschossiger Anbau, Hirtenweg 46 B-Plan "Siedlung"

Herr Ali und Frau Sema Aka beantragen die Errichtung einer eingeschossigen Wohnhauserweiterung am Hirtenweg 46, Fl.-Nr. 7217, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Siedlung“

Die bestehende Wohnflächen im Erdgeschoss soll um einen straßenseitigen Anbau in der Größe von 9,00 * 4,00 m (36 m²) innerhalb der Baugrenzen erweitert werden. Im Obergeschoss soll der Anbau als Dachterrasse genutzt werden. In nördlicher Richtung ist zudem eine Schleppgaube mit einer Breite von 1,80m und einer DN= 5° auf dem besteh. Satteldach geplant.

Eine Nachbarbeteiligung wurde im Rahmen der zweigeschossigen Bauantragsstellung vom Dezember 2021 (behandelt im BUV am 02.12.2021) durchgeführt. Dieser Bauantrag soll nun beim Landratsamt Miltenberg zurückgezogen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Rechtslage:
Einfacher B-Plan „Siedlung“

Beschluss:
Zum Bauantrag des Herrn Ali und Frau Sema Aka über die Errichtung einer eingeschossigen Wohnhauserweiterung am Hirtenweg 46 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 20:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer