



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.06.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:34 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Grosch, Christoph

Schriftführerin

Geutner, Ann-Katrin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kroth, Gerhard

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 5. Änderung B-Plan "Siedlung" (Flur-Nr. 7155/2; Am Aurain 22); **2024/2049**
Vorstellung der Entwurfsplanung mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat
- 3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 3.1 Bauantrag Dr. Udo Hartmann; **2024/2043**
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage; Münchner Straße 9
B-Plan "Hinterm See"
- 3.2 Bauantrag auf isolierte Befreiung Jürgen Hahn; **2024/2044**
Umbau Carport - Flachdach zu Pultdach mit PV-Anlage; Lindenstraße 51
B-Plan "Zwischen Fröbel- und Lindenstraße"
- 3.3 Bauantrag auf isolierte Befreiung Christian und Anna Nutz; **2024/2045**
Errichtung eines Holzschuppens; Saarlandstr. 15
B-Plan "Altwiesen"
- 3.4 Bauvoranfrage Keith und Heike Amos; **2024/2047**
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Hofackerstraße 5
B-Plan "Hofäcker"
- 3.5 Bauantrag Trägerverein Waldkindergarten Erlenbach - Wurzelkinder; **2024/2048**
Errichtung eines Waldkindergartens
Außenbereich
- 4 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker 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

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Verkehrs- und Mobilitätskonzept:

Einladung zu den beiden **Mobilitätstouren** am Montag, 24.06.2024 ab 17.00 Uhr in Mechenhard sowie am Dienstag, 25.06.2024, ebenfalls ab 17.00 Uhr in Erlenbach, sind im Amtsblatt, der städt. Homepage und im Main-Echo veröffentlicht. Aus sicherheits- und organisatorischen Gründen wurde die Teilnehmerzahl auf 30 Personen begrenzt.

Ebenfalls ergeht herzlich Einladung zum **Stakeholderdialog** am Dienstag, 25.06.2024 um 10.00 Uhr im Foyer der Frankenhalle.

2 5. Änderung B-Plan "Siedlung" (Flur-Nr. 7155/2; Am Aurain 22); Vorstellung der Entwurfsplanung mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat

Diskussionsverlauf:

Der Planer Herr Giebler ist zur Sitzung persönlich anwesend, stellt die Entwurfsplanung vor und beantwortet die Rückfragen aus dem Gremium.

Rechtslage:

§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.1 **Bauantrag Dr. Udo Hartmann; Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage; Münchner Straße 9 B-Plan "Hinterm See"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage an der Münchner Straße auf den Grundstücken Flur-Nr. 3100/140 und Flur-Nr. 3100/167, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinterm See“, welcher zuletzt 2021 als 5. Änderung im Bereich der ehem. Starkstromtrasse (nach Rückbau der 110 kV-Leitung) entspr. angepasst wurde.

Für das Bauvorhaben lag bereits eine Bauvoranfrage vor, zu welcher in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 16.01.2024 das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe in Aussicht gestellt wurde, dass die im Rechtsplan „Hinterm See“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird. Der Vorbescheid konnte daraufhin durch das Landratsamt Miltenberg erteilt werden.

Geplant ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit den Außenmaßen 18,04 bzw. 13,09 * 15,00 m mit einem (abgeknickten) Walmdach, welches zunächst im Fußbereich mit einer DN von 32° und im Firstbereich (nach 4,0 m gemessen von den äußeren Dachkanten) mit 23° zum First ansteigt. Ferner sind zwei Fertiggaragen, die an das Wohnhaus angrenzen, vorgesehen.

Das Bauvorhaben weicht zu mehreren Festsetzungen von dem zuletzt im Jahr 2021 geänderten Bebauungsplan „Hinterm See“ ab, weshalb jeweils Anträge auf Befreiung bzw. Ausnahme gestellt wurden:

1. **Baugrenze**

Die neu festgesetzten Baugrenzen werden im Nordosten durch das Wohnhaus um 3,95 m überschritten, die Garage überschreitet die Baugrenze im Nordwesten um ca. 6,0 m. Begründet wird die Abweichung damit, dass das Grundstück an der Münchner Straße 7 heraus geteilt wurde und ohne Überschreitung der Baugrenze in der Bebaubarkeit sehr stark eingeschränkt sei.

2. **Straßenseitige Grünfläche**

Der geplante Baukörper ragt etwa 3,95 m über die Baugrenze und in die Grünfläche hinein, die Zufahrt der Garage liegt ebenfalls in der Grünfläche. Die Begründung ist identisch zu Punkt 1, da sich die Grünfläche direkt an die Baugrenze anschließt.

3. **Dachneigung (B-Plan-Festsetzung: 35-45°)**

Die beantragte Dachneigung beträgt 32° und flacht dann auf 23° ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass durch das abgeknickte Walmdach (Mansarddach) mit dem städtebaulich prägenden unteren steileren Dachteil das Ziel der Bauleitplanung umgesetzt würde und zugleich mit dem flacheren oberen Dachteil ein den gesamten Baukörper dominierendes Dach vermieden würde.

4. **Hauptfirstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung weicht von der im B-Plan dargestellten Hauptfirstrichtung ab. Das Gebäude steht damit parallel zur Münchner Straße.

5. **Dachform Garage**

Die Garage ist als Fertiggarage mit einem Flachdach geplant. Dieses weicht von der festgesetzten Dachform (Sattel- oder Walmdach) ab.

6. Dachgestaltung

Die Dacheindeckung ist mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen geplant; im Bebauungsplan sind rotbraune/dunkelbraune Ziegeldeckung festgesetzt. Begründet wird die abweichende Dachfarbe damit, dass sich die integrierten PV-Module optisch nicht störend hervorheben sollen.

7. Garagen

Gemäß Bebauungsplan sollen Garagen möglichst ins Wohngebäude integriert werden. Die Doppelgarage als Fertigteilgarage ist im direktem Anschluss an das Wohnhaus geplant und somit nicht ins Wohngebäude integriert.

Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ von 0,4 wird mit einer GRZ I= 0,4 eingehalten. Auch die GRZ II entspricht mit 0,53 (trotz Überschreitung) noch den Vorgaben der BauNVO.

Rechtslage:

B-Plan „Hinterm See“
§ 19 BauNVO

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Dr. Udo Hartmann für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 3100/140 und Fl.Nr. 3100/167, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung bzgl. Baugrenze, straßenseitiger Grünfläche, Dachneigung, Hauptfirstrichtung, Dachform, Dachgestaltung und der Ausnahme bzgl. der Garagen wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11

3.2 **Bauantrag auf isolierte Befreiung Jürgen Hahn; Umbau Carport - Flachdach zu Pultdach mit PV-Anlage; Lindenstraße 51 B-Plan "Zwischen Fröbel- und Lindenstraße"**

Herr Jürgen Hahn beantragt die Erteilung einer isolierten Befreiung für den Umbau eines Carports mit ehem. Flachdach zu einem Carport mit einem Pultdach mit PV-Anlage auf dem Grundstück an der Lindenstraße 51, Flur-Nr. 5939, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Fröbel- und Lindenstraße“.

Der gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Umbau des Carports mit den Maßen 5,60 * 3,60 m soll zur effizienten Errichtung einer PV-Anlage mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° errichtet werden. Die geplante mittlere Wandhöhe beträgt 2,995 m.

Die Wandhöhe für Carports/Garagen ist im B-Plan mit 2,40 m, die Dachneigung mit 7° festgesetzt, weshalb Vorlage erfolgt.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiungen zuzustimmen.

Rechtslage:

B-Plans „Zwischen Fröbel- und Lindenstraße“

Beschluss:

Zum Antrag von Herrn Jürgen Hahn auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Fröbel- und Lindenstraße“ bzgl. der Wandhöhe und der Dachneigung für den Umbau eines Carports – Flachdach zu Pultdach mit PV-Anlage – wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**3.3 Bauantrag auf isolierte Befreiung Christian und Anna Nutz;
Errichtung eines Holzschuppens; Saarlandstr. 15
B-Plan "Altwiesen"**

Herr Christian Nutz und Frau Anna Nutz beantragen die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Holzschuppens auf dem Grundstück an der Saarlandstr. 15, Flur-Nr. 2901, Gemarkung Erlenbach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altwiesen“.

Der gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Holzschuppen mit den Maßen 4,77 * 2,66 m liegt außerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenze, weshalb Vorlage erfolgt. Der Holzschuppen soll in der Nähe der Terrasse errichtet werden, damit auf möglichst kurzem Wege Brennholz ins Wohnhaus gebracht werden kann.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiung zuzustimmen.

Rechtslage:

B-Plan „Altwiesen“

Beschluss:

Zum Antrag von Christian und Anna Nutz auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altwiesen“ für die Errichtung eines Holzschuppens außerhalb der Baugrenze an der Saarlandstr. 15, Flur-Nr. 2901, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**3.4 Bauvoranfrage Keith und Heike Amos;
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Hofackerstraße 5
B-Plan "Hofäcker"**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragen Heike und Keith Amos einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück an der Hofackerstraße 5, Flur-Nr. 2063, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hofäcker“.

Im Zuge des Vorbescheids soll geklärt werden, ob den nachstehend erforderlichen Abweichungen zugestimmt werden kann.

1. Überschreitung der Baugrenze

Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze nördlich um ca. 3,75 m. Da die Grundstücksaufteilung abweichend zum Bebauungsplan umgesetzt wurde, liegt ein Teil des Baufensters an der nördlichen Grenze des Grundstücks. Dieses Baufenster ist für Hauptnutzungen aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht nutzbar. Die Fläche der zulässigen Bebauung auf der nördlichen Grenze entspricht in etwa der Größe des geplanten Anbaus.

2. Dachform

Im Bebauungsplan ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25-30° festgeschrieben. Der geplante Anbau ist mit einem Flachdach als begehbare Dachterrasse geplant.

Aus städtebaulichen Gründen kann der Wohnhauserweiterung und der Ausführung mit Flachdach deshalb zugestimmt werden, da einerseits das besteh. Wohnhaus bereits vor Jahren eine Erweiterung mit Flachdach auf der gegenüberliegenden Hausseite umgesetzt wurde und andererseits im Baugebiet bereits mehrere Anbauten außerhalb der Baugrenze bestehen.

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen in Aussicht zu stellen.

Rechtslage:

B-Plan „Hofäcker“

Beschluss:

Zur Bauvoranfrage von Keith und Heike Amos zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Hofackerstr. 5, Flur-Nr. 2063, Gemarkung Mechenhard, werden das gemeindliche Einvernehmen sowie die Zustimmung zu den Abweichungen bzgl. Baugrenzüberschreitung und abweichender Dachform in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.5 Bauantrag Trägerverein Waldkindergarten Erlenbach - Wurzelkinder; Errichtung eines Waldkindergartens Außenbereich

Beantragt wird die Errichtung eines Waldkindergartens auf dem Waldgrundstück mit der Flur-Nr. 1654 der Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Für den Waldkindergarten soll ein Wagen in Fachwerkbauweise mit den Außenmaßen 11,0 * 3,0 m errichtet/aufgestellt werden. Im Wagen befinden sich der Gruppenraum sowie ein WC, beheizt wird der Wagen mit einem Holzofen. Die Stromversorgung wird über eine örtliche "Powerstation" sichergestellt, die Aufladung erfolgt über Solarpanels.

Die PKW-Stellplätze für den „Hol- und Bring-Dienst“ der Eltern sowie für das Personal werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1451/17 errichtet.

Die Baugenehmigungsbehörde sowie die Brandschutzdienststelle im Landratsamt Miltenberg haben laut Antragsteller bereits ihre jeweilige Zustimmung signalisiert.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Rechtslage:

§ 35 BauGB Außenbereich

Beschluss:

Zum Bauantrag des „Trägervereins Waldkindergarten Erlenbach – Wurzelkinder“ für die Errichtung eines Waldkindergartens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1654, Gemarkung Mechenhard, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Anfragen aus dem Gremium

SR Ivo Baumgarten hat auf dem Grundstück Pfützenäcker 17 in den letzten Tagen Bautätigkeiten wahrgenommen und erkundigt sich, ob der Verwaltung hierzu etwas bekannt sei. Dies wird von BGM Becker verneint.

SR Jörg Barth möchte bzgl. des Waldkindergartens wissen, welches der zur Auswahl stehenden Bauwagenmodelle nun gewählt wurde. BGM Becker antwortet, dass das Modell gewählt wurde, bei dem der Ausbau teilweise in Eigenleistung durch den Trägerverein durchgeführt wird.

SR Michael Wöber teilt mit, dass sich der Geh- und Radweg zwischen der Marienkapelle in Mechenhard und dem Stadtteil Streit in einem sehr schlechten Zustand befinden würde. BGM Becker antwortet, dass er erst kürzlich mit Stadtbauamtsleiter Franz eine Ortseinsicht durchgeführt hatte und sich der Weg dort in einem guten Zustand befand. SR Michael Wöber ergänzt, dass der schlechte Zustand erst kürzlich eingetreten sei, wohl durch den vielen Regen. BGM Becker teilt mit, dass hier eine nochmalige Ortseinsicht durchgeführt wird.

SR Dr. Eberhard Großmann teilt mit, dass die Verbindungstreppen zwischen der Krankenhausstraße und Am Stadtwald einseitig sehr zugewuchert seien. Außerdem wäre der Handlauf an einer Stelle rostig. BGM Becker sichert zu, dass dies an die Gärtnerei weitergegeben wird.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner
Schriftführerin