



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 05.12.2024
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 20:33 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

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

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Stellvertreter

Monert, Alexander

Weitere Mitglieder des Stadtrates

Fahn, Hans Jürgen, Dr.

Schritfführerin

Geutner, Ann-Katrin

Gäste

Fr. Fromberg, Planungsbüro VIA eG
Hr. Hillebrand, Bernard Gruppe
Hr. Philipps, Planungsbüro VIA eG

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumgarten, Ivo

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Aufstellung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes;
Ergebnisbericht mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat
- 3 Städtische Verkehrsflächen; **2024/2154**
Beratung und Beschlussfassung über die Zurverfügungstellung
städt.Parkplatzteilflächen zum Aufbau öffentlicher Ladeinfrastruktur
- 4 Straßenverkehrsrecht; **2024/2155**
Ausweisung einer zeitlich befristeten streckenbezogenen Geschwindigkeitsre-
duzierung auf Tempo 30 auf der Berliner Straße im Bereich vor der Grund-
schule - Beratung und Beschlussfassung
- 5 Städtisches Rathaus; **2024/2158**
Sachstandsbericht über die Renovierungsarbeiten im Bürgermeister- und
Hauptamt mit Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Ersatzbeschaf-
fung von Büromöbeln
- 6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 6.1 Bauantrag auf isolierte Befreiung Roger Zengel; **2024/2143**
Errichtung einer Gartenhütte; Münchner Str. 19
B-Plan "Hinterm See"
- 6.2 Bauantrag Harun Karacavus; **2024/2144**
Neubau eines Anbaus an bestehendes Wohnhaus; Pestalozzistr. 16
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 6.3 Bauantrag Julian Klein; **2024/2156**
Wohnhausneubau mit Garage; Monsignore-Happ-Str. 14
B-Plan "Krötenhecken"
- 6.4 Bauantrag Fabio Buccieri und Lidia Mannino; **2024/2159**
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
B-Plan "Krötenhecken"
- 7 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker eröffnet um 19:01 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 Erste Bürgermeister gibt bekannt:

1. Dachsanierung Alte Schule Mechenhard

Nach Mitteilung der StadtBAU GmbH sind die Arbeiten für die Dachsanierung der Alten Schule Mechenhard zeitlich wie folgt vorgesehen:

KW 50/2024	Vermessung vorhandener Dachstuhl
KW 3/2025	Aufriss Dachstuhl und Holzbestellung
KW 6/2025	Baustelleneinrichtung
KW 7/2025	Gerüststellung
KW 8/2025	Abbruch vorhandener Dachstuhl
KW 10/2025	Neuaufbau Dachstuhl und Eindeckung
KW 16/2025	Anstrich Fassade, Abbau Gerüst

Die Ausführung und Termine sind abhängig von der Wetterlage.

2 Aufstellung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes; Ergebnisbericht mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Das vom Planungsbüro VIA eG in Kooperation mit der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellte Verkehrs- und Mobilitätskonzept für die Stadt Erlenbach a.Main wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Konzept stellt eine konkretisierende, richtungsweisende Arbeitsgrundlage für die weitere Verkehrs- und Mobilitätsplanung dar. Die konkrete Umsetzung des Aktionsplans wird zur weiteren Beratung in den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss verwiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3 **Städtische Verkehrsflächen;
Beratung und Beschlussfassung über die Zurverfügungstellung
städt.Parkplatzteiflächen zum Aufbau öffentlicher Ladeinfrastruktur**

Mit Mailschreiben vom 27.08.2024 erreicht die Verwaltung mehrere Anfragen des Anbieters „Wirelane Public I GmbH“ aus München zu möglichen Standorten zum Aufbau von öffentlicher Ladeinfrastruktur (Ladesäulen) für das (private) Laden von Elektrofahrzeugen.

Das Ziel ist der Aufbau einer öffentlichen Ladestation für Elektrofahrzeuge, um Mietern und Eigentümern, die auf öffentlichen Parkflächen angewiesen sind, die Elektromobilität zu ermöglichen. Die Nutzer sind Elektroautobesitzer aus ganz Deutschland, überwiegend aber Elektroautobesitzer aus dem Wohngebiet. Die Ladestation verfügt über einen diskriminierungsfreien Zugang mit Direktzahlungsmöglichkeit gem. der ab 01.07.2023 gültigen Ladesäulenverordnung und ist für die Bürger*innen 24/7 zugänglich.

Je Standort ist eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten mit bis zu 22 kW geplant.

Der Fokus liege dabei auf städt. Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern, da hier die Nachfrage nach Ladestationen am höchsten sei. Die Kosten für Planung, Errichtung, Betrieb und Wartung sowie Abrechnung werden vollständig durch „Wirelane“ koordiniert.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung werden insgesamt drei Standorte in Erlenbach und einen Standort im ST Mechenhard vorgeschlagen:

1) Standort Parkstreifen „Lindenstraße“ auf Höhe der Haus-Nr. 73:

Zur Aufstellung der Ladesäule wird eine Fläche von 1,50 * 2,50 m benötigt und diese markiert, beschildert und mit zwei markierten Sperrpfosten gesichert.

2) Standort P&R-Parkplatz am Bahnhof (Nähe Geschwister-Scholl-Straße):

Zur Aufstellung der Ladesäule mit zwei Ladepunkten wird eine Fläche von 1,50*5,00 m markiert, beschildert und mit zwei Sperrpfosten gesichert. Hier sollte ggf. eine höhere Anschlussleistung mit bis zu 50 kW geprüft werden. Zwischenzeitlich liegt die konkrete Anfrage mit 50 kW vor.

Da der P&R-Parkplatz aufgrund der gepl. Errichtung eines Parkdecks sowie kompl. Neustrukturierung aller ankommenden/parkenden/abfahrenden Verkehrsarten einer Generalplanung unterzogen werden muss, sollte dieser Standort nur unter Vorbehalt angeboten werden.

3) Standort „Rathausstraße“ auf Höhe der Haus-Nr. 2 (Rathausseite):

Zur Aufstellung der Ladesäule wird eine Fläche von 1,50*5,00 m markiert, beschildert und mit zwei lichtsignalfarbenen Sperrpfosten gesichert. Auch hier in zentraler Stadtmitte sollte die Aufstellung von Ladepunkten mit einer höheren Anschlussleistung mit bis zu 50 kW geprüft werden. (siehe 2).

4) Standort Parkplatz „Weinbergstraße“ auf Höhe der Haus-Nr. 1A:

Zur Aufstellung der Ladesäule wird eine Fläche von 1,50*5,00 m markiert, beschildert und mit zwei lichtsignalfarbenen Sperrpfosten gesichert.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die abgestimmten Standorte dem Anbieter „Wirelane“ für den Aufbau einer öffentlichen Ladeinfrastruktur unter o.g. Bedingungen (kostenneutral und unterhaltsfrei für die Stadt) anzubieten und zu verpachten. Hierzu muss jeweils ein Pachtvertrag für die benannten Parkplatzteiflächen abgeschlossen werden. Darin enthalten sein müssen u.a. auch Bedingungen zur zeitlichen Reservierung der jeweiligen Parkflächen (8.00-18.00 Uhr) ausschließlich zum Laden von E-Fahrzeugen.

Über die vertraglichen Bedingungen sowie den ausgehandelten Pachtzins etc. wird in einer der nächsten nichtöffentlichen Sitzungen zu beraten resp. zu beschließen sein.

Wirelane beginnt nach erfolgter Zustimmung der Stadt mit der Planung u.a. zur Klärung der jeweiligen Anschlusswerte an den vorgeschlagenen Standorten und trifft die Entscheidung zum örtlichen Ausbau inkl. entspr. Kostenbeteiligung für die tiefbau-/anschlusstechnische Erschließung des EZV.

Beschluss:

Dem Antrag zur Bereitstellung von vier städtischen Parkplatzteillflächen:

- 1) Lindenstraße auf Höhe der Haus-Nr. 73
- 2) P&R-Parkplatz am Bahnhof (unter Vorbehalt der Generalplanung)
- 3) Rathausstraße (Ostseite) auf Höhe der Haus-Nr. 2
- 4) Weinbergstraße auf Höhe der Haus-Nr. 1A

für den Aufbau öffentlicher Ladeinfrastruktur an den Anbieter „Wirelane Public I GmbH“ in München wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4	Straßenverkehrsrecht; Ausweisung einer zeitlich befristeten streckenbezogenen Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 auf der Berliner Straße im Bereich vor der Grundschule - Beratung und Beschlussfassung
----------	--

Am 10.10.2024 ist die **Siebenundfünfzigste Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften vom 02.10.2024** im Bundesgesetzblatt 4 (BGBl. 2024 I Nr. 299) veröffentlicht worden und **am 11.10.2024 in Kraft getreten**.

Unter vielen anderen Änderungen wurde die Straßenverkehrsordnung geändert. Gemäß **Artikel 1 Ziffer 5 wurde der § 45 Abs. 9 Satz 4 Nummer 6 neu gefasst**.

Im Gesamtzusammenhang lautet die Vorschrift jetzt wie folgt:

*(9) ⁽¹⁾Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind **nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände **zwingend erforderlich** ist.** ⁽²⁾Dabei dürfen Gefahrzeichen nur dort angeordnet werden, wo es für die Sicherheit des Verkehrs erforderlich ist, weil auch ein aufmerksamer Verkehrsteilnehmer die Gefahr nicht oder nicht rechtzeitig erkennen kann und auch nicht mit ihr rechnen muss. ⁽³⁾Insbesondere **Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs dürfen nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das **allgemeine Risiko** einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter **erheblich übersteigt.** ⁽⁴⁾**Satz 3 gilt nicht für die Anordnung von*****

...

6. **innerörtlichen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h (Zeichen 274) nach Absatz 1 Satz 1 auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) oder auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306) im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Fußgängerüberwegen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Spielplätzen, hochfrequentierten Schulwegen, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen, Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen oder Krankenhäusern,**

...

Somit ist es jetzt rechtlich möglich, auch auf der Berliner Straße, im Umfeld der Dr.-Vits Grundschule, eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung anzuordnen.

Zur Begründung bedarf es im Zusammenhang mit dem Schulweg zwar noch einer Feststellung, dass es sich um einen hochfrequentierten Schulweg handelt, da jedoch an der Berliner Straße gegenüber der Dr.-Vits-Grundschule ein Wohnheim für behinderte Menschen der Lebenshilfe steht und im weiteren Verlauf der städtische Kindergarten und die Mittagsbetreuung angeordnet sind, rechtfertigt diese Gesamtsituation die Anordnung einer entsprechenden Maßnahme.

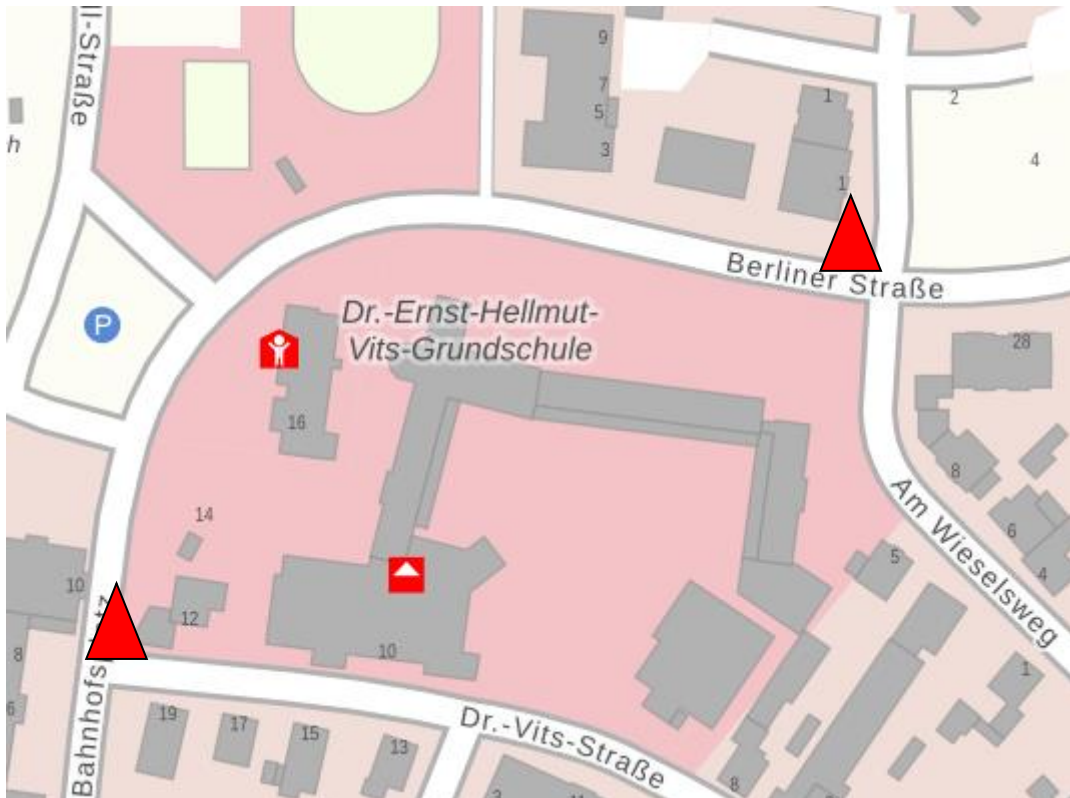
Bereits im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 12.09.2024 wurde diese vorgezogene Maßnahme, aus dem noch zu beschließenden Verkehrs- und Mobilitätskonzept, als vorgezogene Maßnahme angekündigt und im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 10.10.2024 vom Planungsbüro ebenfalls verkündet.

Allerdings bedarf es hierfür noch eines formellen Beschlusses des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Umsetzung.

Die streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung sollte allerdings, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit des damit verbundenen Eingriffs in den fließenden Verkehr, nur an Schultagen und zeitlich begrenzt auf die Öffnungszeiten angeordnet werden. Dies erhöht die Einsichtigkeit der Beschränkung und die Akzeptanz der Anordnung.

Es wird eine Anordnung montags bis freitags von 7 bis 17 Uhr vorgeschlagen. Die Anordnung soll beide Fahrrichtungen von der Kreuzung Berliner Straße/Am Wieselsweg-Gerhard-Dittel Straße bis zur Einmündung Berliner Straße/ Dr.-Vits-Straße angebracht werden.

Bei der Anordnung ist zu beachten, dass *„die streckenbezogene Anordnung auf den unmittelbaren Bereich der Einrichtung und insgesamt auf 300 Meter zu begrenzen ist. (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 41 Straßenverkehrsordnung-StVO zu Zeichen 274 Ziffer 13)“* Diese Vorschrift wird bei der vorgeschlagenen Anordnung eingehalten.



Zur Vermeidung eines zusätzlichen „Schilderwaldes“ werden alle benötigten Verkehrszeichen auf einem großen Schild aufgebracht und lediglich, jeweils in Fahrtrichtung, zu Beginn des betroffenen Straßenabschnitts angebracht.



„Die Zeichen 274, 276, 277 und 277.1 sollen hinter solchen Kreuzungen und Einmündungen wiederholt werden, an denen mit dem Einbiegen ortsunkundiger Kraftfahrer zu rechnen ist. (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 41 Straßenverkehrsordnung-StVO zu Zeichen den 274,276,277 und 277.1 Ziffer 5)“

Auf eine zusätzliche Beschilderung im Umfeld der Ein- und Ausfahrten aus dem Parkplatz vor dem Bahnhof, an den sich in der Verlängerung die Einfahrt in die Geschwister-Scholl Straße

anschließt, wird verzichtet, da hier gerade nicht mit dem Einbiegen ortsunkundiger Kraftfahrer gerechnet werden muss.

Abschließende Anmerkung:

Weitergehende Vorschläge, zur Ausweisung streckenbezogener Geschwindigkeitsbegrenzungen oder die Ausweisung von Tempo30 Zonen in Wohngebieten, sollen in der Sitzung nicht behandelt werden, sondern im Rahmen der Beschlussfassung über das Verkehrs- und Mobilitätskonzept beraten und beschlossen werden.

Rechtslage:

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 2 f) der Geschäftsordnung ist der Bau- und Umweltausschuss für den Vollzug des Straßenverkehrsrechtes zuständig. Die Regelungen zum Erlass verkehrsrechtlicher Anordnungen ergeben sich aus § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO).

Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist gemäß Art. 2 des Gesetzes über die Zuständigkeit im Verkehrswesen (ZustGVerk) die Stadt Erlenbach a. Main als **örtliche Straßenverkehrsbehörde**.

Beschluss:

Gemäß § 45 Abs. 9 Satz 4 Nummer 6 Straßenverkehrsordnung wird die örtliche Straßenverkehrsbehörde ermächtigt, eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h vor der Dr.-Vits-Grundschule, im Abschnitt zwischen der *Kreuzung Berliner Straße/Am Wieselsweg-Gerhard-Dittel Straße* und *Einmündung Berliner Straße/ Dr.-Vits-Straße* anzuordnen. Diese Beschränkung gilt montags bis freitags von 7:00 bis 17:00 Uhr.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5	Städtisches Rathaus; Sachstandsbericht über die Renovierungsarbeiten im Bürgermeister- und Hauptamt mit Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Ersatzbeschaffung von Büromöbeln
----------	---

Sachstandsbericht:

Bürgermeister Christoph Becker berichtet über die erfolgte Renovierung der Büros von Hauptamt und Bürgermeisterbüro im 1. OG des Rathauses.

Abgeschlossen ist die notwendige Erneuerung des Teppichbodens in vier Büros. Die Arbeiten wurden ausgeführt durch Fa. Eggen Raum+Idee aus Erlenbach a.Main zum Wert von EUR 15.730,72 brutto.

Notwendige Ausbesserungen durch Tapezier- und Malerarbeiten wurden durch Fa. Die Malerwerkstatt aus Elsenfeld zum Auftragswert von EUR 2.617,71 brutto erbracht.

Die Maßnahme wurde im Rahmen der Bewirtschaftung von Haushaltsmittel durch den Ersten Bürgermeister beauftragt. Der zur Verfügung gestellte Kostenrahmen des Haushalts 2024 wurde unterschritten.

Im Rahmen der zeitgemäßen Renovierung aller Büros wurden in drei der vier Büros die Leuchtstoffröhren-Leuchten durch LED-Deckenleuchten getauscht. Die Beleuchtung des vierten Büros (Bürgermeister) soll voraussichtlich 2025 erfolgen.

Weitere Maßnahmen:

Im Rahmen der Renovierung der Büros sollen auch die ca. 30 Jahre alten Möbel des Bürgermeisterbüros durch zeitgemäße, funktionale Möbel ersetzt werden. Dadurch soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass digital basierte Besprechungen stattfinden können.

Es sollen die Fronten der Einbauschrankschrankwand, der Besprechungstisch, der Schreibtisch, zwei Schreibtisch-Container sowie ein vorhandener Aktenschrank ausgetauscht werden. Zusätzlich soll Technik für digitale Besprechungen eingebaut werden (Bildschirm, Netzwerktechnik usw.).

Für die Möbel (ohne Technik) liegt ein Angebot der Fa. Timo Müller Ihr mobiler Schreiner aus Erlenbach-Mechenhard im Wert von EUR 18.428,34 brutto vor.

Für die weitere Technik für digitale Besprechungen (Bildschirm, Netzwerktechnik usw.) wird ein Kostenrahmen im Wert von EUR 1.500 brutto kalkuliert.

Die Gesamtkosten der Maßnahme beträgt demnach geschätzt EUR 19.928,34 brutto.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2024 mit Summe von EUR 22.000 eingeplant und verfügbar.

Beschluss:

Der Beauftragung zum Austausch der Möbel des Bürgermeisterbüros wird, wie vorgestellt, gemäß Angebot vom 24.11.2024 an Fa. Timo Müller Ihr mobiler Schreiner aus Erlenbach-Mechenhard im Wert von EUR 18.428,34 brutto zugestimmt.

Der Beschaffung der Technik für digitale Besprechungen wird, wie vorgestellt, mit einem Kostenrahmen im Wert von EUR 1.500 brutto zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

6.1 Bauantrag auf isolierte Befreiung Roger Zengel; Errichtung einer Gartenhütte; Münchner Str. 19 B-Plan "Hinterm See"

Herr Roger Zengel beantragt die Erteilung einer isolierten Befreiung für ein bestehendes Holz-Gartenhaus auf dem Grundstück an der Münchner Str. 19, Flur-Nr. 3100/55, Gemarkung Erlenbach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Das gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Holz-Gartenhaus mit den Maßen 2,7 * 2,7* 2,15 m liegt außerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenze und weicht mit einer Dachneigung von 13,5° von der festgesetzten Dachneigung 25-35° ab, weshalb Vorlage erfolgt. Das Gartenhaus besteht bereits seit über 30 Jahren.

Im Rahmen einer Baukontrolle wurde vom Landratsamt Miltenberg gefordert, für die Bereinigung der Genehmigungssituation eine isolierte Befreiung zu beantragen.

Die Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiung zuzustimmen.

Rechtslage:

Bebauungsplan „Hinterm See“

Beschluss:

Zum Antrag von Herrn Roger Zengel auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm See“ für ein Holz-Gartenhaus außerhalb der Baugrenze und mit einer abweichenden Dachneigung von 13,5° an der Münchner Str. 19, Flur-Nr. 3100/55, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Abstimmungsvermerke:

Stadtrat Peter Kümpel ist während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend.

**Bauantrag Harun Karacavus;
6.2 Neubau eines Anbaus an bestehendes Wohnhaus; Pestalozzistr. 16
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 5943, Gemarkung Erlenbach, Pestalozzistr. 16. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Der eingeschossige Anbau mit den Außenmaßen 4,90 * 4,29⁵ m ist mit einem Flachdach und einer Höhe von 3,23 m geplant. Er dient der Erweiterung der Wohneinheit im Erdgeschoss des Wohnhauses.

Der Bauantrag weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden:

1. Unterschreitung der Geschossigkeit

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass Gebäude eine zweigeschossige Bebauung aufweisen müssen. Der geplante eingeschossige Anbau weicht hiervon ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass zunächst nur das Erdgeschoss erweitert wird, in einem weiteren Schritt soll die gesamte Wohnfläche des Mehrfamilienwohnhauses erweitert werden.

2. Dachneigung und Dachform

Der Flachdach-Anbau weicht von der festgesetzten Dachneigung (25-45°) und der Dachform (Satteldach) ab. Begründet wird die Abweichung ebenfalls mit dem zunächst eingeschossig geplanten Anbau. Die Erweiterung des gesamten Mehrfamilienhauses soll perspektivisch mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 42° erfolgen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Harun Karacavus zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 5943, Gemarkung Erlenbach, Pestalozzistr. 16, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geschossigkeit sowie zur Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Abstimmungsvermerke:

Stadträtin Sylvia Deckert ist während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend.

**6.3 Bauantrag Julian Klein;
Wohnhausneubau mit Garage; Monsignore-Happ-Str. 14
B-Plan "Krötenhecken"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 3300/52, Gemarkung Mechenhard, Monsignore-Happ-Str. 14. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das nicht-unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit den Außenmaßen 9,06 * 12,43⁵ m ist mit einem Satteldach (DN 45°) sowie einer mit dem Wohnhaus verbundenen Doppelgarage innerhalb des festgesetzten Baufensters geplant. Es ist zudem ein an das Wohnhaus angrenzender Abstellraum für Fahrräder geplant.

Der Bauantrag weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wurde:

1. Festsetzung Drenpelhöhe

Die Drenpelhöhe ist mit max. 50 cm, gemessen von OK/Rohdecke bis OK/konstruktiv erforderlicher Fußpfette an der Innenseite des Dachraumes, festgesetzt. Die Drenpelhöhe ist mit 62,5 cm geplant und wird somit um 12,5 cm überschritten.

Verwaltungsseitig kann der Abweichung aufgrund zahlreicher Vergleichsfälle im Baugebiet zugestimmt werden.

2. Festsetzung Dachneigung

Die geplante Garage und der Fahrrad-Abstellraum sollen mit einem Flachdach errichtet werden und weichen daher von der festgesetzten Dachneigung (30°-48°) ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass die flache Dachneigung aus baukonstruktiven Gründen sowie zur Reduzierung des Bauvolumens gewählt wurde. Die flache Dachneigung berühre die Grundzüge der Bauleitplanung nicht und sei städtebaulich vertretbar.

Verwaltungsseitig kann der Begründung gefolgt werden.

Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Herrn Julian Klein zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/52, Gemarkung Mechenhard, Monsignore-Happ-Str. 14, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Befreiung bzgl. der Festsetzung der Drenpelhöhe sowie der Dachneigung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.4 Bauantrag Fabio Buccieri und Lidia Mannino;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
B-Plan "Krötenhecken"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/31, Gemarkung Mechenhard, Schafäckerweg 4. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das nicht-unterkellerte, zweigeschossige Einfamilienwohnhaus (EG+OG) mit den Außenmaßen 10,35⁵ * 11,12⁵ m ist mit einem Satteldach (DN 35°) und einer an das Wohnhaus angrenzenden Garage geplant; beides befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters. Im Bereich des Wohnzimmers soll ein Anbau mit einem Flachdach errichtet werden, der dem OG gleichzeitig als Dachterrasse dient. In diesem Bereich des B-Plans sind max. drei Vollgeschosse (E+1+D) zulässig, diese können jedoch auch unterschritten werden.

Der Bauantrag weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wurde:

1. Festsetzung Drempelhöhe

Die festgesetzte Drempelhöhe von max. 50 cm, gemessen von der OK/Rohdecke bis OK/konstruktiv erforderliche Fußpfette, wird durch die geplante Drempelhöhe von 1,62 m um 1,12 m überschritten. Begründet wird die Abweichung damit, dass sich bei Einhaltung der Festsetzung bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein nicht verhältnismäßiges Dachgeschoss ergeben würde. Durch das Einhalten der Festsetzung würde ein zu großer, nicht nutzbarer Dachraum entstehen, welcher eine sehr geringe Aufenthaltsqualität zur Folge hätte. Die festgesetzte Wandhöhe wird auch durch die Überschreitung der Drempelhöhe eingehalten und sogar unterschritten. Durch die Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe werden weder nachbarschaftliche Belange beeinträchtigt, noch das städtebauliche Erscheinungsbild gestört. Verwaltungsseitig kann der Begründung gefolgt und der Abweichung zugestimmt werden, da bereits im Juni 2023 einem benachbarten Bauvorhaben - ebenfalls mit reduzierter Geschossigkeit – der Abweichung zugestimmt wurde.

2. Festsetzung Wandhöhe

Die festgesetzte Wandhöhe von 7,00 ± 0,30 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig, wird um 2,795 m unterschritten. Die Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe entsteht durch die reduzierte Geschossigkeit auf E+D und wird damit begründet. Verwaltungsseitig kann der Abweichung ebenfalls zugestimmt werden.

3. Festsetzung Dachneigung

Die geplante Garage sowie der Anbau des Wohnhauses mit einem Flachdach weichen von der im B-Plan festgesetzten Dachneigung (30° - 48°) ab. Das Dach der Garage soll extensiv begrünt werden. Begründet wird die Abweichung damit, dass durch die Ausführung als Flachdach eine natürliche Belichtung der Nordfassade des Wohnhauses möglich wird. Durch die Abweichung würden weder nachbarschaftliche Belange noch das städtebauliche Erscheinungsbild gestört. Verwaltungsseitig kann der Begründung gefolgt werden.

Alle beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Fabio Buccieri und Lidia Mannino zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/31, Gemarkung Mechenhard, Schafäckerweg 4, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung bzgl. Drempelhöhe, der Wandhöhe sowie der Dachneigung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7 Anfragen aus dem Gremium

Es gibt keine Anfragen.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner
Schriftführerin