STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 13.03.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Monert, Alexander

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Franz, Karl

Gäste

Bischoff, Norbert / Büro Bischoff & Hess, Linden	(zu TOP 2)
Schubert, Michael	(zu TOP 2)
Zoll, Architekturbüro Schubert	(zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Becker, Christoph

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Geutner, Ann-Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Bekanntgaben	
2	11. Änderung B-Plan "Westlich der Bahnlinie" (Flur-Nr. 6153; Kolpingstraße); Abwägung und Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Empfehlung zum Satzungsbeschluss an den Stadtrat	**2025/2187**
3	Sanierung Bestandsgebäude KiTA Weinbergstraße; Vorstellung und Beschlussfassung über die Entwurfsplanung in drei Bauabschnitte (2025-2027)	
4	Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen	
4.1	Bauantrag Mario und Katharina Hartig; Umbau eines Einfamilien- zum Dreifamilienwohnhaus; Frühlingstraße 13 B-Plan "Siedlung"	**2025/2196**
4.2	Bauantrag Inge Disser; Neubau Zweifamilienwohnhaus mit Fertiggarage; Winzergasse 5 B-Plan "Krötenhecken"	**2025/2197**
5	Anfragen aus dem Gremium	

2. Bürgermeister Alexander Monert 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 11. Änderung B-Plan "Westlich der Bahnlinie" (Flur-Nr. 6153; Kolpingstraße); Abwägung und Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Empfehlung zum Satzungsbeschluss an den Stadtrat

Diskussionsverlauf:
Herr Bischoff vom gleichnamigen Büro Bischoff & Heß in Linden ist zur Sitzung persönlich anwesend und stellt die Abwägung anhand einer vorbereiteten Präsentation, welche als **ANLAGE 1** der Niederschrift beigefügt ist, vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Rechtslage:
§10 BauGB

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:
Den vorgelegten Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“ wird zugestimmt und der vorliegende Entwurf mit Begründung gebilligt.
Die 11. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3 Sanierung Bestandsgebäude KiTA Weinbergstraße; Vorstellung und Beschlussfassung über die Entwurfsplanung in drei Bauabschnitte (2025-2027)

Diskussionsverlauf:
Architekt Schubert sowie Herr Zoll vom Fachingenieurbüro bmPlan in Großwallstadt sind zur Sitzung persönlich anwesend, um die Entwurfsplanung zum ersten Bauabschnitt (1. BA) in 2025 anhand einer jeweils vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 2** und **ANLAGE 3** beigefügt sind, vor und beantworten die jeweiligen Fragen aus dem Gremium.

Herr Franz/Leiter des Stadtbauamtes weist abschließend darauf hin, dass nun vordringlich und unter Hochdruck an dem Förderantrag über alle drei Bauabschnitte (2025-2027) gearbeitet wird, um nach erfolgter Vorprüfung und erteilter „Vorzeitiger Baufreigabe“ durch die Regierung v. Unterfranken (parallel) in die Ausschreibung und Vergabe gestartet werden könne, um damit den engen Bauzeitenplan um das vorabgestimmte betriebsfreie Zeitfenster der KiTA einhalten zu können.

Beschluss:
Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Michael Schubert und dem Ingenieurbüro bmPlan/TGA-Fachplaner zum ersten Bauabschnitt (1. BA) in 2025 der Sanierung des Gebäudebestandes der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

4.1 Bauantrag Mario und Katharina Hartig; Umbau eines Einfamilien- zum Dreifamilienwohnhaus; Frühlingstraße 13 B-Plan "Siedlung"

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus und die Erneuerung des Dachstuhls auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 6816, Gemarkung Erlenbach, Frühlingstr. 13. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Siedlung“.

Das bisher als Einfamilienhaus genutzte Wohnhaus soll zu einem Dreifamilienhaus umgebaut werden, hierfür werden die Raumaufteilungen im Untergeschoss und im Erdgeschoss entsprechend angepasst. Im Dachgeschoss wird durch die Erneuerung des Dachstuhls mit einer steileren Dachneigung sowie dem Einbau von zwei Giebeln mehr Raum geschaffen.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt und alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abweichungsanträge bzgl. einer Abstandsflächenübernahme, der lichten Raumhöhe für Aufenthaltsräume sowie des notwendigen Treppenraums bei Gebäudeklasse 3 liegen vor.

Der Nachweis von insgesamt sechs notwendiger PKW-Stellplätze wird auf der angrenzenden städtischen Grünfläche mit der Flur-Nr. 7148/5 geführt. Die Grundstücke mit den Flur-Nrn.: 7148/4 bis 7148/8 wurden im Jahr 2008 im Zuge der Erneuerung und Begradigung der „Frühlingstraße“ aus der Flur-Nr. 7148/2 herausgemessen und sollten wohl den jeweils angrenzenden Anliegern zum Erwerb angeboten und deren Privatgrundstücken zugeschlagen werden. Dies ist bisher jedoch nicht erfolgt. Der Nutzung der städtischen Fläche kann (in der Analogie zu der Nutzung benachbarter Flächen) daher zugestimmt werden. Die Behandlung der weiteren Vorgehensweise mit notwendiger Beschlussfassung ist in einer der nächsten (nichtöffentlichen) Sitzungen des Stadtrates geplant.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des städtischen Einvernehmens empfohlen werden. Öffentliche und/oder städtebauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Rechtslage:
Einfacher B-Plan „Siedlung“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Mario und Katharina Hartig für den Umbau eines Einfamilien- zum Dreifamilienwohnhaus und für die Erneuerung des Dachstuhls auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 6816, Gemarkung Erlenbach, Frühlingstr. 13, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.2 Bauantrag Inge Disser; Neubau Zweifamilienwohnhaus mit Fertiggarage; Winzergasse 5 B-Plan "Krötenhecken"

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Fertiggarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 3300/21, Gemarkung Mechenhard, Winzergasse 5. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das unterkellerte Zweifamilienhaus mit den Außenmaßen 12,49*1,99 m ist mit einem Satteldach (DN 45°), einem an das Wohnhaus angrenzenden Carport (DN 3°) sowie einer freistehenden Fertiggarage geplant; alle baulichen Anlagen befinden sich innerhalb des festgesetzten Baufensters. Es werden zudem zwei Schleppgauben mit einer Dachneigung von 24° errichtet.

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

1. Festsetzung Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl 1 von 0,35 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, wodurch sich eine Grundflächenzahl 2 von 0,525 ergibt. Die geplante Grundflächenzahl 2 beträgt 0,56; somit wird diese um 0,035 geringfügig überschritten.

2. Festsetzung Wandhöhe
Die festsetzte Wandhöhe von 4,00 ± 0,30 m, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig, wird um 1,33 m talseitig überschritten. Die Überschreitung der Wandhöhe wird durch das bestehende Grundstücksgefälle und der daraus resultierenden Notwendigkeit eines Gründungsgeschosses begründet. Das Wohngebäude nutze das Grundstück optimal aus und füge sich harmonisch in die umgebende Bebauung in Form und Anordnung ein.

3. Festsetzung Dachneigung
Der geplante Solarcarport ist mit einem Flachdach und einer Dachneigung von 3° geplant und weicht somit von der im B-Plan festgesetzten Dachneigung (30°-48°) ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass der Carport die Nebeneingangstüre überdacht, durch die an dieser Stelle niedrige Traufhöhe ist keine Anpassung an die Dachneigung des Hauses möglich.

Alle beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

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

Rechtslage:
Bebauungsplan „Krötenhecken“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Inge Disser zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Fertiggarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/21, Gemarkung Erlenbach, Winzergasse 5, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung bzgl. Grundflächenzahl (GRZ 2), der Wandhöhe sowie der Dachneigung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

2. Bürgermeister Alexander Monert schließt um 21:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Alexander Monert 2. Bürgermeister	Karl Franz Schriftführer