



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 15.01.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:05 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Grosch, Christoph

Schriftführer

Franz, Karl

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kroth, Gerhard
Mück, Michael

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Geutner, Ann-Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Überörtliche Rechnungsprüfung der Jahre 2017-2019 **2025/2354**
Vorstellung Teilbericht für das Prüfungsgebiet Bauwesen mit Empfehlungs-
schlussfassung an den Stadtrat
- 3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 3.1 Bauantrag Diamond Projektbau GmbH; **2025/2362**
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten und einer
Tiefgarage; Lindenstr. 27
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 3.2 Bauantrag Artur und Matilda Csiki; **2025/2360**
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Lager; Vogelwiese
24
B-Plan "Krötenhecken"
- 3.3 Bauantrag auf isolierte Befreiung Simone und Uwe Kienleitner; **2025/2361**
Errichtung eines Doppelcarports; Altwiesenring 16b
B-Plan "Hinterm See"
- 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

Wartung Dach Frankenhalle

Bürgermeister Christoph Becker informiert darüber, dass vereinbarungsgemäß die Wartungsarbeiten für das Dach der Frankenhalle im Herbst 2025 erfolgte.

2 Überörtliche Rechnungsprüfung der Jahre 2017-2019 Vorstellung Teilbericht für das Prüfungsgebiet Bauwesen mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat die überörtliche Rechnungsprüfung für den fehlenden technischen Teil der Haushaltsjahre 2017-2019 mit Investitionen für Baumaßnahmen von insgesamt etwa (brutto) 18,82 Mio. EURO durchgeführt.

Der Prüfer Dipl.-Ing. (FH) Michael Baum hat die Prüfung von zwei Baumaßnahmen „Generalsanierung Bergbad“ sowie „Erweiterung KITA Fröbelstraße“ in der Zeit vom 18.05.2022 bis 12.12.2022 mit erheblichen zeitlichen Unterbrechungen durchgeführt.

Der endgültige Teilbericht mit 14 Teilziffern (TZ) erreichte die Verwaltung mit Mailschreiben vom 12.08.2025. Bei den TZ handelt es sich um formale und weniger um materiell Sachverhalte.

Auf das allen Stadträten zustehende Recht auf Einsichtnahme in den technischen Teilbericht wird hiermit hingewiesen.

Nach erfolgter Beratung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erfolgt die Beschlussfassung im Stadtrat. Hierüber ist der Rechtsaufsicht im LRA Miltenberg bis zum 02.02.2026 Bericht zu erstatten.

Nachstehende Kurzbeschreibung der Teilziffern (TZ) mit verwaltungsseitiger Stellungnahme:

TZ 1 – Generalsanierung Bergbad; Mehrere Nachtragsvereinbarungen wurden geschlossen, ohne dass die Anspruchshöhe hinreichend belegt bzw. Dokumentiert wurde.

Künftig wären zu Nachträgen von den Baufirmen transparente und nachvollziehbare Kalkulationen zur Anspruchshöhe anzufordern. Die Kommune sollte die externen Freiberufler (Architekten; Ingenieure etc.) von Beginn an darauf hinweisen, dass bei ihrer Prüfung von Firmenrechnungen hierauf zu achten ist und entsprechende schriftliche Prüfbemerkungen zu machen sind.

Stellungnahme des Bauverwaltung:

Sollten bei laufenden Baumaßnahmen zusätzliche Leistungen entstehen, werden diese in den wöchentlichen Jour-fixe-Gesprächen erörtert und das Nachtragsangebot des AN durch die beauftragten Fachbüros auf „Wirtschaftlichkeit“ und „Angemessenheit“ geprüft und erst danach durch das Stadtbauamt freigegeben. Bei massiv abweichenden Einheitspreisen (EP) wird gemäß VOB/B AG-seitig in die Urkalkulation, worin alle Einheitspreise aufgeschlüsselt nachvollzogen werden können, Einsicht genommen.

D.h. das Erfordernis der Nachtragsvereinbarung wird einerseits im Jour-fixe-Protokoll und die Angemessenheit ferner in der Freigabe nach erfolgter Prüfung schriftlich durch die Architekten/Ingenieure nachgewiesen. Ein wirtschaftlicher Schaden für die Stadt ist nicht erfolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

TZ 2 – Erweiterung KiTA Fröbelstraße um eine Krippengruppe; Kostenentwicklung

Die Kostenberechnung des Architekten erfolgte auf der Grundlage einer lückenhaften Entwurfsplanung. Künftig muss die Bauverwaltung die eingereichte Kostenberechnung auf Vollständigkeit überprüfen und bei Bedarf die Planer zur Nachbesserung auffordern. Nach stichprobenartiger Durchsicht war die Entwurfsplanung im September 2017 nicht fertig. Auf Grundlage einer lückenhaften Entwurfsplanung kann keine sachgerechte Kostenberechnung erstellt werden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Förderantrages, welcher zwingend vor Auftragserteilung der LPH 3 (Entwurfsplanung) erfolgen muss, konnte es keine Kostenberechnung geben. Dieser Sachverhalt/Förderbedingung ist seit Jahren bekannt und wurde u.a. auch durch die kommunalen Spitzenverbände mehrfach beanstandet.

Das abweichende Rechnungsergebnis von Kostenberechnung zur Kostenfeststellung lag ferner auch darin begründet, dass bei den Gründungsarbeiten ein erheblicher Mehraufwand bei Unterfangung des angrenzenden Wohngebäudes und der Entsorgung von verunreinigtem Baugrund zu beklagen war. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

TZ 3 – Vergabe Freiberuflicher Leistungen unterhalb des EU-Schwellenwertes

Mehrfach werden Freiberufliche Leistungen mit einem Auftragswert unterhalb des EU-Schwellenwertes, aber über EUR 10.000 (netto) direkt in Auftrag gegeben. Künftig sind bei der Vergabe die Vorgaben von Art. 20 BayWiVG und der Bekanntmachung über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (IMBek) zu beachten. Die Kommune vergab mehrfach Planungsleistungen mit einem Auftragswert zwischen rd. (netto) 15 T€ und rd. (netto) 67 T€, ohne Vergleichsangebote eingeholt zu haben.

Konkrete haushaltsrechtliche Vorgaben zur Vergabe Freiberuflicher Leistungen unterhalb des EU-Schwellenwertes, die über § 31 Abs. 1 KommHV-Kameralistik hinausgingen, waren vor dem 02.09.2018 nach der damals gültigen Bekanntmachung noch nicht zu beachten. Für künftige Vergaben werden zur Vermeidung vergaberechtlicher Verstöße entsprechende Hinweise gegeben.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Da sich freiberufliche Planer (Architekten; Fachingenieure etc.) bis 2019 noch zwingend an die Mindestsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) halten mussten, war kein wirklicher Wettbewerb zu erwarten. Insofern durften u.a. auch keine Preisnachlässe angeboten werden, da diese nicht gewertet werden durften. Aus diesem Sachverhalt heraus, war die Einholung weiterer Honorarangebote im Unterschwellenbereich lediglich eine Formalie. Erst seit dem EuGH-Urteil vom 04.07.2019 und dem Wegfall der zwingenden Mindestsätze für Grundleistungen der HOAI dürfen Honorarnachlässe gewertet werden. Aktuell werden Vergaberegeln u.a. für freiberufliche Leistungen unterhalb der EU-Schwellenwerte (derzeit: EUR 221.000) weiterhin vereinfacht, um Auftragsvergaben weiter zu beschleunigen.

Mit der 2023 neu geschaffenen Stabstelle „Förderung und Vergabe“, welche sich u.a. diesen umfangreichen Themengebieten widmet, können vergaberechtliche Belange optimiert und beachtet werden. Der Hinweis wird künftig beachtet.

TZ 4 – Nebenkostenpauschale nicht angemessen.

Die mit mehreren Planern vereinbarte Nebenkostenpauschale war nicht wirtschaftlich. Künftig wären angemessenen Pauschalsätze zu vereinbaren.

Die Stadt vereinbarte bei der Maßnahme „Kindergarten Fröbelstraße“ mit dem ortsansässigen Tragwerksplaner eine Nebenkostenpauschale gem. § 14 HOAI i.H.v. 5% und mit den Gebäude- und TGA-Planern jeweils 4%. Zukünftig wäre bei der Vereinbarung der Nebenkostenpauschale der tatsächlich erforderliche Aufwand für Nebenkosten abzuschätzen, um einen angemessenen Satz zu vereinbaren.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die vereinbarte Nebenkostenpauschale erfolgte aus der Zeit des (damaligen) „analogen“ Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens mit dem einhergehenden Kostenaufwand. Die o.g. Empfehlung erscheint praxisfremd. Weder die Verwaltung noch ein planender Architekt und/oder Fachingenieur kann im Vorfeld der Maßnahme den Teilaufwand, welcher über eine Nebenkostenpauschale abzurechnen ist, abschätzen. Hier erscheint die Empfehlung, künftige Nebenkostenpauschalen auf max. 2-3% zu reduzieren, praktikabler.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

TZ 5 – Fehlender Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung des Planers.

Die Kommune forderte in mehreren Fällen vom Planer den Nachweis über das Bestehen seines Haftpflichtversicherungsschutzes für Personenschäden und sonstigen Schäden nicht ein.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Hinweis auf Vorlage einer Berufshaftpflichtversicherung der Planer wird künftig beachtet.

TZ 6 – Umbauzuschlag nicht erforderlich

Der Umbauzuschlag wurde entgegen den vertraglichen Vereinbarungen auch auf Leistungen bei Erweiterungsbauten gewährt. Auf die vertragsgemäße Abrechnung des Umbauzuschlags wäre künftig zu achten.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Wenn eine besteh. Kindertagesstätte um zusätzliche Gruppen baulich erweitert wird, geschieht das i.d.R. nicht ohne Eingriff in den angrenzenden Baubestand. Insofern ist ein (anzurechnender) Ansatz eines Umbauzuschlags gem. HOAI rechtens und wurde vereinbart.

Der Hinweis auf die vertragsgemäße Abrechnung d. Umbauzuschlags wird künftig beachtet.

TZ 7 – Ausschreibung von Bedarfspositionen ohne Begründung

Bei mehreren Verträgen wurde ohne Begründung und Notwendigkeit Bedarfspositionen ausgeschrieben. Künftig wären Bedarfspositionen allenfalls zu verwenden, wenn es dafür einen „besonderen Grund“ gibt, welcher im Vergabevermerk zu dokumentieren wäre.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Praxisorientiert kann gesagt werden, dass gerade bei Umbau-/Erweiterungsmaßnahmen in der Vorbereitung der Ausschreibung nicht abzuschätzen ist, ob (im Bedarfsfall) zusätzliche Leistungen erforderlich werden, welche in der Angebotsphase wirtschaftlicher abgefragt werden können, statt mit zusätzlichem Verwaltungs-/Zeitaufwand im Nachhinein „verhandelt“ werden zu müssen. Für die Kommune ist hieraus keine Nachteile entstanden, welches im Teilbericht bestätigt wird.

Der Hinweis auf die sparsame Verwendung von Bedarfspositionen wird künftig beachtet.

TZ 8 – Vorschriften der VOB/A zur Sicherheitsleistung nicht beachtet

Die Kommune beachtete in mehreren Fällen die Vorschriften des § 9c VOA/A zur Sicherheitsleistung nicht. Künftig wäre nur in begründeten Ausnahmefällen von der Regelvorgabe der VOA/A abzuweichen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Aus durchgeführten Baumaßnahmen hat sich gezeigt, dass die Bereitschaft der Auftragnehmer zur Leistungserbringung nach Hinterlegung einer Gewährleistungsbürgschaft ungleich höher ist, als wenn darauf verzichtet würde. Eine vorausschauende Beurteilung, ob "Mängelleistungen voraussichtlich nicht eintreten werden", um auf Sicherheitsleistungen gänzlich zu verzichten, wird als praxisfern erachtet. Damit wäre das Risiko für öffentliche Auftraggeber ungleich höher gegenüber der finanziellen Belastung des Auftragnehmers.

Der Hinweis auf die Verwendung der Formblätter wird künftig beachtet.

TZ 9 – Inhalt und Abschluss von Planerverträgen

Die Stadt gab Freiberufliche Leistungen durch Bezugnahme auf individuell von den Vertragspartnern formulierte Angebote in Auftrag. Architekten- und Ingenieurleistungen sollten künftig einheitlich auf Grundlage kommunaler Vertragsmuster übertragen werden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Hinweis auf einheitliche kommunale Vertragsmuster wird künftig beachtet.

TZ 10 - Leistungsstufen bei Planerverträgen nicht wirksam abgerufen

Bei verschiedenen Planerverträgen wurden vertraglich vorbehaltene Leistungsstufen entgegen der vertraglichen Regelung nicht schriftlich übertragen. Künftig wären die vorbehaltenen Leistungsstufen rechtzeitig vor Leistungsbeginn in der vertraglich vorgesehenen Form abzurufen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Mit der 2023 neu geschaffenen Stabstelle „Förderung und Vergabe“ werden diese speziellen vergaberechtlichen und formalen Belange eines mehrstufigen Vergabeverfahrens lückenlos beachtet und rechtssicher durchgeführt. Der formale Hinweis wird künftig beachtet.

TZ 11 – Fehlende Dokumentation des Bauablaufs

Eine Dokumentation des Bauablaufs durch den Architekten/Ingenieur lag bei beiden Baumaßnahmen nicht vor. Die Erstellung und Übergabe der Dokumentation sollten künftig klar vertraglich geregelt und konsequent eingefordert werden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Bei laufenden Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen finden auf den Baustellen regelmäßige Jour-Fixe-Termine mit allen Projektbeteiligten (AN; Architekt/Ingenieurbüro; Stadtbauamt etc.) statt, welche in den Niederschriften dokumentiert werden. Überdies erfolgen zweimonatige Sachstandsberichte im Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss u.a. mit der Darstellung des aktuellen Bau- sowie Kostenstandes. D.h. sowohl die Bauverwaltung als auch der Stadtrat ist immer(!) auf dem aktuellen Stand seiner laufenden Bauprojekte, welche bisher ausnahmslos im beschlossenen und beauftragten Kostenrahmen abgerechnet werden konnten.

Der formale Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

TZ 12 – Verpflichtungserklärung gemäß Verpflichtungsgesetz

Die externen Planer wurden nicht auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz verpflichtet. Trotzdem keine Anhaltspunkte für entspr. Verfehlungen der externen Planer festgestellt wurde, wird künftig empfohlen, vorsorglich eine Verpflichtung der Planer vorzunehmen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Kommune ist kein Schaden entstanden. Der formale Hinweis wird künftig beachtet.

TZ 13 – Fehlende Schlusszahlungsmitteilung beim VOB-Vertrag

Die Kommune hat mehrere Schlusszahlungen geleistet, ohne auf die Ausschlusswirkung der vorbehaltlosen Annahme der Schlusszahlung hinzuweisen. Im Interesse der frühzeitigen Abrechnungsklä rung und zum Schutz vor Nachforderungen sollte die Mitteilung künftig generell bei allen Schlusszahlungen von VOB-Verträgen erfolgen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Kommune ist kein Schaden entstanden. Der formale Hinweis wird künftig beachtet.

TZ 14 – Unvollständige Dokumentation eines Vergabeverfahrens

Die Vergabedokumentation war bei beiden (geprüften) Baumaßnahmen unvollständig, wesentliche Verfahrensschritte waren nicht dokumentiert. Wir empfehlen, für die Erstellung der Vergabedokumentation einheitliche Formblätter, z.B. aus dem VHB Bayern zu verwenden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Eine förmliche Dokumentation der jeweiligen Vergabeverfahren konnte aufgrund der zahlreich gleichlaufenden Bauprojekte mit einem Investitionsumfang von immerhin 18,82 Mio. EUR (brutto) in den geprüften Haushaltsjahren und den personellen Ressourcen im Stadtbauamt nicht immer lückenlos erfolgen.

Erst mit der notwendigen Schaffung der Planstelle "Stabstelle Förder- und Vergabewesen" zu Beginn 2023 konnten die notwendigen Ressourcen geschaffen werden.

Der Kommune ist kein Schaden entstanden. Der formale Hinweis wird künftig beachtet.

Rechtslage:

Art. 105 Abs. 1; Art. 106 Abs. 1 GO

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Der Stadtrat nimmt die Prüfungsfeststellungen des Teilberichts über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnung 2017-2019 gemäß Art. 105 Abs. 1; Art. 106 Abs. 1 GO für das Prüfungsgebiet des Bauwesens zur Kenntnis und stimmt den verwaltungsseitigen Hinweisen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

3.1 Bauantrag Diamond Projektbau GmbH; Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage; Lindenstr. 27 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"

Bereits im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 04.12.2025 wurde der Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Lindenstraße 27, Flur-Nr. 6163 der Gemarkung Erlenbach behandelt und aufgrund fehlender Nachbarteilnahme zurückgestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Das L-förmig geplante Wohngebäude mit den Außenmaßen 27,5*18,7 m ist mit drei Vollgeschossen und Kellergeschoss sowie einem Satteldach (DN 26° bzw. 36°) geplant. Weiterhin Zwerchhäuser mit einem Flachdach vorgesehen. In der Tiefgarage sollen 18 PKW-Stellplätze, oberirdisch weitere 11 PKW-Stellplätze angeordnet werden. Der Stellplatzbedarf von insgesamt 29 PKW-Stellplätzen kann damit nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden:

1. Geschossigkeit

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine eingeschossige Bebauung fest. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung (Dachgeschoss als Vollgeschoss). Begründet wird die Abweichung damit, dass die Festsetzung auf des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Gebäudebestandes beruht.

Zudem sind nahezu alle angrenzenden und umgebenden Gebäude zweigeschossig, vielfach mit Dachgeschoss. Das geplante Gebäude füge sich in Maßstäblichkeit, Kubatur und Gestaltung damit in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

2. Baugrenze

Die geplante Bebauung wird die festgesetzte Baugrenze in Richtung Lindenstraße und in Richtung Schillerstraße überschreiten. Begründet wird die Abweichung damit, dass die Überschreitung der Baugrenze für eine funktional und architektonisch sinnvolle Gebäudeanordnung erforderlich sei. Das Ortsbild oder die Nachbarschaft würden hierdurch nicht beeinträchtigt.

3. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ sieht für das betroffene Grundstück ein Wohngebiet vor. Gemäß der bei Aufstellung des B-Plans gültigen BauNVO von 1962 gilt für die im B-Plan festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss somit eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4. Für eine 3-geschossige Bebauung sähe die BauNVO eine GFZ von 0,9 vor. Das Bauvorhaben ist mit einer GRZ von 0,43 und einer GFZ von 1,06 geplant, sodass die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO 1962 überschritten werden.

4. Dachneigung und Dachform

Laut Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° festgesetzt. Geplant sind Quergiebel in Flachdachausführung, welche von der vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform abweichen. Begründet wird die Abweichung damit, dass Dachgeschosse mit flachen Dachneigungen wirtschaftlich und konstruktiv nicht gut nutzbar sind. Das geplante Gebäude füge sich in der vorhandenen prägenden Umgebungsbebauung städtebaulich gut ein.

Zwischenzeitlich ist die Nachbarteilnahme erfolgt. Verwaltungsseitig wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erneut empfohlen.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Dem Bauantrag der Diamond Projektbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Lindenstraße 27, Flur-Nr. 6163, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Abweichungen bzgl. Baugrenze, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Dachform und Dachneigung sowie zur Festsetzung der Geschossigkeit wird gemäß § 31 Abs. 3 i.V. mit § 36a BauGB zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 2 Anwesend 10

3.2	Bauantrag Artur und Matilda Csiki; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Lager; Vogelwiese 24 B-Plan "Krötenhecken"
------------	---

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Lager auf dem Grundstück an der Vogelwiese 24, Flur-Nr. 3300/32, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das nicht-unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit den Außenmaßen 10,06*10,06 m ist mit einem Satteldach (DN 48°) und einem an das Wohnhaus angrenzenden Carport (DN 0°) geplant. Im Carport ist die Unterbringung eines PKWs sowie eines Lagerraums vorgesehen. Am Wohnhaus soll eine Schleppgaube (DN 26°) errichtet werden. Alle baulichen Anlagen befinden sich innerhalb des festgesetzten Baufensters.

Der Bauantrag weicht zu zwei Festsetzungen vom Bebauungsplan „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wurde.

1. Dachneigung

Die geplante Schleppgaube weicht mit geplanter Dachneigung von 26° von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 30-48° ab. Begründet wird die Abweichung mit bereits vorhandenen, ähnlichen Bebauungen im Baugebiet. Verwaltungsseitig kann dieser Begründung gefolgt werden.

2. Einfriedungshöhe

Die geplante Stützwand mit darauf errichtetem Doppelstabmattenzaun ist mit einer Gesamthöhe von 2,00 m geplant. Begründet wird die Abweichung damit, dass sich die Einfriedungshöhe an den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, die eine max. Einfriedungshöhe von 2,00 m zulässt, orientiert. Verwaltungsseitig kann der Abweichung aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Vergleichsfälle im Baugebiet zugestimmt werden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.
Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Artur und Matilda Csiki auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Lager auf dem Grundstück an der Vogelwiese 24, Flur-Nr. 3300/32, Gemarkung Mechenhard, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Befreiung zu den Festsetzungen im B-Plan „Krötenhecken“ bzgl. Dachneigung Gaube sowie der Einfriedungshöhe zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.3	Bauantrag auf isolierte Befreiung Simone und Uwe Kienleitner; Errichtung eines Doppelcarports; Altwiesenring 16b B-Plan "Hinterm See"
------------	--

Uwe und Simone Kienleitner beantragen die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Doppelcarports außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück am Altwiesenring 16b, Flur-Nr. 3030/52, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Der gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Doppelcarport mit den Maßen 7,50 bzw. 5,50 * 7,74 m ist außerhalb der Baugrenze sowie teilweise in dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsstreifen geplant. Weiterhin soll der Carport mit einem Pultdach (DN 5°) errichtet werden, weshalb Vorlage erfolgt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung einer isolierten Befreiung zuzustimmen.

Rechtslage:

B-Plan „Hinterm See“

Beschluss:

Dem Antrag von Uwe und Simone Kienleitner auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm See“ für die Errichtung eines Doppelcarports außerhalb der Baugrenze mit abweichender Dachform sowie Dachneigung (Pulldach, DN= 5°) am Altwiesenring 16b, Flur-Nr. 3030/52, Gemarkung Erlenbach, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer