Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.03.2026 um 19:30 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

Zu dieser Sitzung waren alle Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen und der Marktgemeinderat schriftlich vom Sitzungstermin unterrichtet worden.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Markus Krebs	UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein	UWG
Herr Artur Hansl	CSU
Frau Andrea Heidel	ZAG
Herr Karl-Heinz Müller	UWG
Frau Kirstin Reis	UWG
Herr Norbert Seitz	CSU
Herr Steffen Trautmann	CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

T A G E S O R D N U N G

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Garage (Tektur zu B-224-2024-1, hier: Anbau eines Balkons, Erhöhung der Einfriedung um 25/50 cm), Kurmainzer Ring 57 ("Kita Kurmainzer Ring")
TOP 2	Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
TOP 2.1	Bauanfrage über Wohnhausumbau (Sanierung und Erweiterung zum Dreifamilienhaus), Grünewaldstraße 39 ("Höhfeld II")
TOP 3	Berichte des Bürgermeisters
TOP 3.1	Abbruch des Anwesens Spessartstraße 1

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

1.1 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Garage (Tektur zu B-224-2024-1, hier: Anbau eines Balkons, Erhöhung der Einfriedung um 25/50 cm), Kurmainzer Ring 57 ("Kita Kurmainzer Ring")

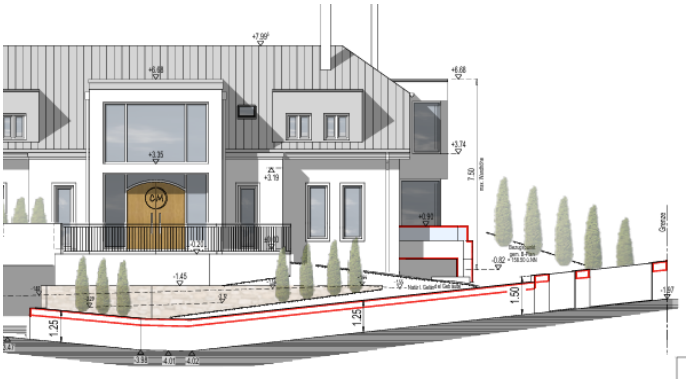
Beantragt wird eine Tektur zum ursprünglich genehmigten Bauantrag B-224-2024-1 (hier: Anbau eines Balkons und Erhöhung der Einfriedung).

Die Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0m ist grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BayBO verfahrensfrei. Im Bebauungsplan ist hierzu Folgendes geregelt:

- Einfriedungen zur Straße dürfen höchstens 1,0 m hoch ausgebildet werden und sind in eine Heckenbepflanzung zu integrieren.
- Einfriedungen als Hecke sind auch bis 1,50 m Höhe zulässig.

Die festgelegte Grundflächenzahl im Bebauungsplan beträgt 0,35. Durch Befreiung wurde dem Bauvorhaben bereits eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,02 genehmigt.





Es werden drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kita Kurmainzer Ring“ beantragt:

- Überschreitung der Einfriedungshöhe von höchstens 1,0 m (hier: bis max. 1,50 m anstatt 1,0 m)
- Überschreitung der Grundflächenzahl (hier: um 0,01 auf 0,38 anstatt 0,35)
- Teilweise Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**2**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauanfrage über Wohnhausumbau (Sanierung und Erweiterung zum Dreifamilienhaus), Grünewaldstraße 39 ("Höhfeld II")

Das Bestandsgebäude wurde 1964 als Einfamilienwohnhaus mit einem Büro im (zur Nordseite freiliegenden) Kellergeschoß genehmigt und gebaut. Der jetzige Eigentümer beabsichtigt, das Gebäude grundlegend zu renovieren und, zusammen mit der vorhandenen Wohnung im EG, insgesamt drei Wohneinheiten zu schaffen:

- Aus dem Büro im KG soll, unter Hinzunahme des rückwärtigen Öltank- und des Heizungsraums, eine Einliegerwohnung = 2. WE entstehen
- Das bisher nicht ausgebaute flachgeneigte Satteldach soll zur Wohnraum-erweiterung für die EG-Wohnung bzw. zur Schaffung einer weiteren (= 3. Wohneinheit) durch einen Neubau ersetzt werden.

Für das neue Dachgeschoß stehen zwei bauliche Möglichkeiten zur Diskussion:

1. Ersatz des flachen durch ein steileres Satteldach
2. Errichtung eines weiteren Vollgeschosses mit den Abmessungen des vorhandenen Erdgeschosses, mit einem begrünten und mit PV versehenen Flachdachs

Die zweite Variante wird von der Bauherrschaft bevorzugt, weil sie sowohl in Bezug auf die nutzbare Fläche und den Raumzuschnitt effektiver ist, wie auch in Bezug auf Ökologie und Kleinklima erheblich besser:

Das Landratsamt vertritt zum Umbau und Nutzungsänderung für das alte Wohn- und Geschäftshaus folgende Auffassung:

- Für das Baufenster sind keine Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung getroffen. Daher ist auch ein weiteres Vollgeschoß mit Flachdach möglich.
- Nach wie vor sind zwei gewerblich genutzte Hallen auf dem Gelände vorhanden, auch wenn derzeit keine aktive Gewerbenutzung ausgeübt wird. Außerdem sind auf dem Gelände noch freie Bauflächen vorhanden, auf denen künftig eine gewerbliche Nutzung möglich wäre. Der Gebietscharakter des Mischgebiets wird daher durch die Umwandlung des alten Büros in eine WE und eine weitere WE im obersten Geschoß nicht als gefährdet gesehen.

- Weil das Mischgebiet als Puffer zwischen dem ortseinwärts gelegenen Wohngebiet "HÖHFELD" und dem nördlich und östlich angrenzenden „Gewerbegebiet HÖHFELD" gedacht war, sind Einschränkungen für die benachbarten gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet zu vermeiden. Dies kann durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen für die neu entstehenden Wohnungen erreicht werden,. d.h. im Wesentlichen Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumlüftung. Darüber hinaus sollte, um späteren Ärger zu vermeiden, zumindest privatrechtlich in die Mietverträge der Wohnungen aufgenommen werden, dass Ansprüche aufgrund Lärmbelästigung durch gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen sind.

Seitens des LRA wird, bei Berücksichtigung der o.a. Punkte, eine formelle Bauvoranfrage nicht für erforderlich gehalten. Voraussetzung für die Zustimmung des LRA zu einem Bauantrag ist das gemeindliche Einverständnis.

Beschluss:

Für den vom Antragsteller geplanten Wohnhausumbau (Sanierung und Erweiterung zum Dreifamilienhaus) wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Um Einschränkungen für die benachbarten gewerblichen Nutzungen zu vermeiden wird im späteren Baugenehmigungsverfahren seitens des Marktes Sulzbach a.Main zur Auflage gemacht, dass Ansprüche der Eigentümer und Nutzer der (neuen) Wohnungen aufgrund Lärmbelästigung durch gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen sind. Dies sollte möglichst durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

3 Berichte des Bürgermeisters

3.1 Abbruch des Anwesens Spessartstraße 1

Am 16.03.2026 wird die Fa. Raile mit dem Abriss des Gebäudes Spessartstraße 1 beginnen. Während der Abbrucharbeiten kann es insbesondere im Bereich der Kirchgasse zu Beeinträchtigungen kommen.

In der Zeit vom 07.04.2026 bis 10.04.2026 wird die Beplankung der neu geschotterten (6 - 8) Parkflächen entlang der Kirchgasse hergestellt. Diese Maßnahme erfolgt rechtzeitig vor dem Frühjahrsmarkt.

Nach Abschluss dieses TOPs schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung und bedankt sich bei den anwesenden Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit.

Markus Krebs Vorsitzender	Hubert Schmitt Schriftführer