



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 08.06.2017 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

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 Peter Maurer                      FWG

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein                      FWG

Herr Karl-Heinz Müller                      FWG

Herr Norbert Seitz                      CSU

Herr Alfred Sommer                      FWG

Herr Steffen Trautmann                      CSU

##### Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

##### Vertreter

Frau Maria Keller                      CSU      Vertretung für Herrn Winfried Reis

Herr Volker Zahn                      SPD      Vertretung für Frau Kirstin Reis

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Frau Kirstin Reis                      SPD      vertreten durch Herrn Volker Zahn

Herr Winfried Reis                      CSU      vertreten durch Frau Maria Keller

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

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Tekturplan über Errichtung von 2 Stellplätzen mit Unterkellerung, Dornauer Ring 35 ("Linsenrain")
- TOP 1.2    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Konrad-Adenauer-Str. 9 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.3    Bauantrag über Wohnhausan- und -umbau, Breslauer Straße 6 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.4    Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage und Carport, Finkenweg 8 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1    Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Ober der Steinhohle 19 ("Nördlich der Steinhohle")
- TOP 3      Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1    Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Spottenberg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.2    Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Spottenberg 4 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.3    Bauantrag über Nutzungsänderung: Betriebsraum zu Wohnung, Spessartstr. 59 ("Grüne Lunge")
- TOP 3.4    Bauantrag über Neubau Doppelhaushälfte mit Carport, Konrad-Adenauer-Str. 15 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.5    Bauantrag über Errichtung einer Satteldachgaube, Kübler Ring 28 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 3.6    Bauantrag über Errichtung einer EFH-Doppelhaushälfte mit Carport, Konrad-Adenauer-Str. 17 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 4      Berichte des Bürgermeisters

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:***

- TOP 1 Jugendtreff Sulzbach a. Main;  
Auftragsvergabe der Gerüstbauarbeiten für den Neuanstrich der Außenfassade aufgrund der Submission vom 31.05.2017
  
- TOP 2 Jugendtreff Sulzbach a. Main;  
Auftragsvergabe der Maler- und Verputzerarbeiten für den Neuanstrich der Außenfassade aufgrund der Submission vom 31.05.2017
  
- TOP 3 Breitbandversorgung für den OT Dornau;  
Auftragserteilung für den Austausch von Rundbordsteinen und die Herstellung von Gehwegabsenkungen im Zuge der Tiefbauarbeiten in der Sulzbacher Straße aufgrund des Angebotes der Fa. APM

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 Tekturplan über Errichtung von 2 Stellplätzen mit Unterkellerung, Dornauer Ring 35 ("Linsenrain")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da es außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zum Tragen kommen soll.

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Auflagen erteilt:

- Die ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der beiden Stellplätze muss gewährleistet sein;
- Die Nutzung der Unterkellerung ist ausschließlich als Keller- und Lagerraum zulässig;
- Das LRA wird um Überprüfung gebeten, ob für die geplante Baumaßnahme eine Absturzsicherung erforderlich ist;
- Alle im Zusammenhang mit den Ausschachtungsarbeiten für das geplante Vorhaben entstehenden Gehweg-, Bordstein- und Fahrbahnschäden sind vom Bauherrn auf dessen Kosten nach Abschluss der Maßnahme wieder zu beheben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Konrad-Adenauer-Str. 9 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe;
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Quergiebel;

**Beschluss:**

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

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind.

Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.3 Bauantrag über Wohnhausan- und -umbau, Breslauer Straße 6 ("Wachenbach-Mühlweg")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze;
- Abweichende Dachneigung;
- Abweichende Materialart und Überschreitung der zulässigen Höhe der seitlichen Einfriedung (Sichtschutzwand);

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

## 1.4 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage und Carport, Finkenweg 8 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe;
- Überschreitung der zulässigen Länge der Dachgaube;
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Quergiebel;

### **Beschluss:**

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

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind.

Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

### 2.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Ober der Steinhohle 19 ("Nördlich der Steinhohle")

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten. Die angedachte Bebauung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der hinteren Baugrenze;
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (6,0 m) um max. 5 % (entspricht max. 0,30 m)

Das geplante Vorhaben sieht eine Gebäudegrundfläche von 16,00 m x 14,20 m = 227,20 m<sup>2</sup> vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze lässt eine Grundfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> zu.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben mit Schreiben vom 27.05.2017 mitgeteilt, dass sie den beantragten Befreiungen nicht zustimmen. Begründungen hierfür wurden nicht angeführt.

In der Beratung halten die Ausschuss-Mitglieder die beantragten Befreiungen für verhältnismäßig und auch städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Beeinträchtigung werden nicht gesehen.

### **Beschluss:**

Für die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um ca. 0,30 m wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen**

Seit der letzten BA-Sitzung wurden die nachfolgenden Bauanträge im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

**3.1 Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Spottenberg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

**3.2 Bauantrag über Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Spottenberg 4 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

**3.3 Bauantrag über Nutzungsänderung: Betriebsraum zu Wohnung, Spessartstr. 59 ("Grüne Lunge")**

- 3.4 **Bauantrag über Neubau Doppelhaushälfte mit Carport, Konrad-Adenauer-Str. 15 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.5 **Bauantrag über Errichtung einer Satteldachgaube, Kübler Ring 28 ("Nördlich des Friedhofes")**
- 3.6 **Bauantrag über Errichtung einer EFH-Doppelhaushälfte mit Carport, Konrad-Adenauer-Str. 17 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

-----

#### **4 Berichte des Bürgermeisters**

Es liegen keine Berichte vor.

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:***

- 1 Jugendtreff Sulzbach a. Main;  
Auftragsvergabe der Gerüstbauarbeiten für den Neuanstrich der Außenfassade aufgrund der Submission vom 31.05.2017**

Von den 6 aufgeforderten Firmen haben 3 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

<b>1</b>	<b>Fa. Gerüstbau Roth, Schaafheim</b>	<b>5.641,79 € brutto</b>
2	Fa. Gerlach Gerüstbau, Mespelbrunn	6.735,40 € brutto
3	Fa. BUT, Heimbuchenthal	6.906,40 € brutto

Die Firma Gerüstbau Roth hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Das Angebot der Firma Fuchs Gerüstbau GmbH ging erst ein Tag später per Post ein und war somit nicht wertbar. Der Angebotspreis der Firma Fuchs Gerüstbau GmbH lag bei ungeprüft 9.564,03 € brutto.

In der Kostenschätzung der Verwaltung vom 19.01.2017 wurden die Gesamtkosten auf 4.307,80 € brutto geschätzt. **(Mehrung: 1.333,99 € brutto)**

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in der Zeit von 07.08. bis 25.08.2017, wenn der Jugendtreff geschlossen ist.



**Beschluss:**

Die Firma Gerüstbau Roth, An der Ziegelei 11c, 64850 Schaafheim erhält aufgrund der Submission vom 31.05.17 den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten im Zuge des Neuanstrichs der Außenfassade am Jugendtreff in Sulzbach, zum Angebotspreis von brutto 5.641,79 €.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**2 Jugendtreff Sulzbach a. Main;  
Auftragsvergabe der Maler- und Verputzerarbeiten für den Neuanstrich  
der Außenfassade aufgrund der Submission vom 31.05.2017**

Von den 6 aufgeforderten Firmen haben 5 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

<b>1</b>	<b>Fa. Werner Stripp, Sulzbach</b>	<b>12.615,37 € brutto</b>
2	Fa. Malerforum HMD GmbH, Eichelsbach	14.598,92 € brutto
3	Fa. Spinnler Malergeschäft GmbH, Leidersbach	15.229,14 € brutto
4	Die Malerwerkstatt, Eisenfeld	15.612,80 € brutto
5	Fa. Jörg Meister, Sulzbach	19.074,51 € brutto

Die Firma Werner Stripp hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

In der Kostenschätzung der Verwaltung vom 19.01.2017 wurden die Gesamtkosten auf 21.142,14 € brutto geschätzt. **(Minderung: 8.526,77 € brutto)**

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in der Zeit von 07.08. bis 25.08.2017, wenn der Jugendtreff geschlossen ist.

**Beschluss:**

Die Firma Werner Stripp, Kübler Ring 2b, 63834 Sulzbach a. Main erhält aufgrund der Submission vom 31.05.17 den Auftrag für die Maler- und Verputzerarbeiten im Zuge des Neuanstrichs der Außenfassade am Jugendtreff in Sulzbach, zum Angebotspreis von brutto 12.615,37 €.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

### **3 Breitbandversorgung für den OT Dornau; Auftragserteilung für den Austausch von Rundbordsteinen und die Herstellung von Gehwegabsenkungen im Zuge der Tiefbauarbeiten in der Sulzbacher Straße aufgrund des Angebotes der Fa. APM**

Im Zuge des Breitbandausbaus in Dornau ist es erforderlich, die Bauarbeiten im Gehweg entlang der gesamten Sulzbacher Straße (Seite der geraden Hausnummern) in offener Bauweise durchzuführen.

Da die Rundbordsteine entlang der Sulzbacher Straße (ca. 150 m) in einem z.T. sehr unebenen und schadhafte Zustand sind, schlägt die Verwaltung vor, diese im Zuge des Breitbandausbaus von der Firma APM neu liefern und einbauen zu lassen. Des Weiteren sollte gleichzeitig im Einmündungsbereich Sulzbacher Straße/Dornauer Ring (nördliche Einmündung) der Gehweg (beidseitig) abgesenkt werden. Die Kosten dieser Maßnahme würden sich gemäß dem Angebot der Firma APM vom 08.06.2017 auf insgesamt 21.280,18 € brutto belaufen.

Die Gehwegflächen selbst, welche z.T. noch aus Beton bestehen, werden neu gepflastert. Die Kosten des neuen Pflasters selbst muss die Deutsche Telekom fast vollständig bezahlen, da hier die Restbreitenregelung im Zuge des Breitbandausbaus (Kostenübernahme von neuem Gehwegpflaster kleiner 0,95 m Gehwegbreite) greift.

Im Haushalt für Straßen- und Gehwegunterhaltung könnten die 21.280,18 € brutto bereitgestellt werden.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für den Austausch der Rundbordsteine und die Herstellung der Gehwegabsenkungen in der Sulzbacher Straße im Zuge des Breitbandausbaus an die Firma APM in Höhe von 21.280,18 € brutto gemäß dem Angebot vom 08.06.2017 zu vergeben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

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

Peter Maurer  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer