



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.10.2017 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

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Ortsprecherin

Frau Stefanie Schneider

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Volker Zahn SPD

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag (Tekturplan) über Neubau Wohnhaus und Nebengebäude, Am Spottenberg 9 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung: Wohnung in Büroräume, Goethestr. 11 ("Höhfeld")
- TOP 1.3 Bauantrag über Errichtung eines Backhauses am Bürgerhaus Dornau / Erweiterung des Bürgerhauses, Kleinwallstädter Str. 10 ("Linsenrain")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Franz-Schüßler-Str. 9 ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 18.09.2017 auf Änderung des "Gesamtbebauungsplanes Soden" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1837 (Am Berg 8 a)
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Bauantrag über Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Wohnung und Stellplätzen, Industriestr. 26 b

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 (Tekturplan) über Neubau Wohnhaus und Nebengebäude, Am Spottenberg 9 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Entgegen der ursprünglichen Planung (Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren) soll die geplante Garage an der südlichen Grundstücksgrenze in gleicher Flucht mit der bestehenden Nachbargarage errichtet werden. Somit wird die gemäß Bebauungsplan vorgeschriebene Stauraumtiefe von mind. 5,0 m teilweise nicht eingehalten (3,5 m an der engsten Stelle).

Nach den Angaben im Bauantrag werden die Toröffnungen der Garage mit elektrischen Fernbedienungen ausgestattet.

Die Nachbarunterschriften liegen allesamt vor.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Unterschreitung der festgesetzten Stauraumtiefe wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird zur Auflage gemacht, dass die Toröffnungen der Garage mit elektrischen Fernbedienungen ausgestattet werden.

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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung: Wohnung in Büroräume, Goethestr. 11 ("Höhfeld")

Die geplante Nutzungsänderung erfordert eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Zulassung von Büroräumen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Errichtung eines Backhauses am Bürgerhaus Dornau / Erweiterung des Bürgerhauses, Kleinwallstädter Str. 10 ("Linsenrain")

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Franz-Schüßler-Str. 9 ("Nördlich Spessartstraße")

Der Antragsteller beabsichtigt den Erwerb des Grundstückes Franz-Schüßler-Str. 9 (Fl.-Nr. 500/3) und möchte vorab geklärt wissen, ob hinsichtlich der von ihm beabsichtigten Bebauung die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden könnten.

Nach den vorgelegten Unterlagen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach (DN 30°) sowie einer Garage im östlichen Anschluss an das Wohnhaus. Die Ansetzung des Wohnhauses ist teilweise und die der Garage komplett außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze.

Beschluss:

Für die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen abweichender Dachneigung sowie wegen Abweichung von den Baugrenzen wird die Zustimmung in Aussicht gestellt.

Der Antragsteller ist auf die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben (Ortsmauer) sowie auf das vom Markt Sulzbach a. Main angestrebte Betretungsrecht für Kontroll- und Unterhaltungsmaßnahmen hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 18.09.2017 auf Änderung des "Gesamtbebauungsplanes
Soden" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1837 (Am Berg 8 a)**

Der Antrag vom 18.09.2017 der Eheleute Olaf Auser u. Barbara v. Balluseck-Auser wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die Antragsteller planen die Verlegung ihres Gewerbes (Grafik-Studio) von Aschaffenburg an ihren Wohnort Soden und beabsichtigen deshalb die Errichtung eines Bürogebäudes (Gartenstudio/Atelier) mit einer Größenordnung von 40 m² (8,60 m x 4,60 m) im hinteren Bereich ihres Wohngrundstückes Am Berg 8.

Nachdem der Geltungsbereich des „Gesamtbebauungsplans Soden“ nicht das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 1837 umfasst, liegt das geplante Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In einem Vorgespräch der Antragsteller mit dem Bauamt am Landratsamt Obernburg wurde von dort eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt, sofern der Geltungsbereich des B-Plans im Wege einer Bebauungsplanänderung entsprechend erweitert würde.

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt, die für die Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des „Gesamtbebauungsplans Soden“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1837 mit Erweiterung des Geltungsbereichs sowie Änderung der Baugrenzen zum Zwecke der Errichtung eines Bürogebäudes wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Berichte des Bürgermeisters**4.1 Bauantrag über Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Wohnung und Stellplätzen, Industriestr. 26 b**

Der 1. Bürgermeister verweist auf die Beratung des ursprünglichen Bauantrages in der BA-Sitzung vom 13.07.2017.

Auf Verlangen des Landratsamtes hin wurde die Planung dergestalt geändert, dass nunmehr das Kellergeschoss entfällt und die ursprünglich im KG vorgesehenen Gewerbeflächen (Archivräume, Technik) im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss verwirklicht werden und sich die Kubatur des Gebäudes entsprechend vergrößert.

Nachdem die Nachbarunterschriften allesamt vorliegen beabsichtigt die Verwaltung nach Absprache mit dem Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu erteilen. Seitens der BA-Mitglieder werden hinsichtlich dieser Vorgehensweise keine Einwände geäußert.

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