



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 03. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.02.2020
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:42 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schmidt-Neder, Helga

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Braun, Reinhold

in Vertretung für Stadtrat Hörnig

Buczko, Ragnhild

Carl, Michael

Gillmann-Bils, Bärbel

in Vertretung für Stadtrat Müller

Harth, Martin

Menig, Christian

Oswald, Richard

Rauh, Gerd

Wagner, Burkhard

in Vertretung für Stadträtin Hamberger

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas

Hanakam, Matthias

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hamberger, Andrea

Hörnig, Joachim

Müller, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|------------------|
| 16 | Informationen
Information | 2020/0046 |
| 17 | Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus
Lohgraben 5
Beschlussfassung | 2020/0018 |
| 18 | Wiederaufbau eines Wohnhauses
Stiergasse 10
Beschlussfassung | 2020/0019 |
| 19 | Neubau eines Einfamilienhauses
Glasergasse 11
Beschlussfassung | 2020/0049 |
| 20 | Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage am Wohnhaus
Raymund-Schmitt-Str. 2
Beschlussfassung | 2020/0047 |
| 21 | Nutzungsänderung einer Garage in eine Einliegerwohnung
Stadtteil Altfeld, Gartenstraße 6 a
Beschlussfassung | 2020/0016 |
| 22 | Anfragen | |

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

16 Informationen

Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsverfahren behandelt:

- Einbau eines Meisterbüros und Lagers in eine bestehende Produktionshalle, Am Schlossfeld 4 a, Flur-Nr. 435/2 (BPlan Schlossfeld)
- Hallenneubau für Glaskontrolle und Glaslagerung, Ernst-Fertig-Straße 3, Flur-Nr. 488/12 (BPlan Gewerbegebiet Altfeld II, „Jöspershecklein“)

17 Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus Lohgraben 5

Die Antragsteller planen den Aufbau einer Gaube auf ein bestehendes Wohnhaus auf Flur-Nr. 130, Lohgraben 5.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Marktheidenfeld“ und ist nach § 34 BauGB sowie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu beurteilen.

Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wurde eine Abweichung von § 4 der Gestaltungssatzung, wonach die Gesamtbreite der einzelnen Gauben nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes betragen darf. Die beantragte Gaube überschreitet die zulässige Höchstbreite um 1,27 m.

Begründet wird die Abweichung mit der Dachraumerweiterung durch das Einsetzen einer Gaube und somit einer Steigerung der Wohnqualität. Bei einer Gebäudetiefe von 7,50 m sei der vorhandene Dachraum nur eingeschränkt nutzbar. Eine breite Gaube verbessere die Nutzung erheblich, was bei Einzelgauben nicht in diesem Maße der Fall sei. Da die Gaube auf der straßenabgewandten Nordseite des Gebäudes liege, sei sie sowohl vom Lohgraben als auch vom Stadtmauergässchen und Friedhof nicht oder nur schwer einsehbar.

Das Vorhaben wurde sowohl der Sanierungsbeauftragten als auch dem Sanierungsbeirat in seiner Sitzung am 28.01.2020 zur Beurteilung vorgelegt. Sowohl der Sanierungsbeirat als auch die Sanierungsbeauftragte empfehlen der Abweichung zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Aufbau einer Gaube wird zugestimmt.

Der Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Marktheidenfeld bezüglich der zulässigen Gesamtbreite der Gaube wird zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

**18 Wiederaufbau eines Wohnhauses
Stiergasse 10**

Der Antragsteller plant den Wiederaufbau eines Wohnhauses auf Flur-Nr. 214, Stiergasse 10.

Geplant sind der Aufbau von Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Dachgeschoss ist eine nach Süden ausgerichtete Gaube vorgesehen. Das Kellergeschoss soll erhalten bleiben.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Marktheidenfeld“ und ist nach § 34 BauGB sowie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu beurteilen.

Die Fensterformate entsprechen nicht der Gestaltungssatzung der Stadt Marktheidenfeld. Zulässig wären nach § 6 Abs. 1 aufrecht stehende Fensterformate mit einem Seitenverhältnis von Höhe zu Breite gleich 1 zu maximal 0,75. Eine diesbezügliche Abweichung von der Gestaltungssatzung wurde nicht beantragt.

Das Vorhaben wurde sowohl der Sanierungsbeauftragten als auch dem Sanierungsbeirat in seiner Sitzung am 28.01.2020 zur Beurteilung vorgelegt. Der Sanierungsbeirat als auch die Sanierungsbeauftragte empfehlen, das Vorhaben abzulehnen. Grundsätzlich wird die Maßnahme aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Dem Bauherrn sollte eine Sanierungsberatung empfohlen werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Wiederaufbau eines Wohnhauses auf Flur-Nr. 214 wird nicht zugestimmt.

Den Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Marktheidenfeld bezüglich der Fensterformate wird nicht zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

**19 Neubau eines Einfamilienhauses
Glasergergasse 11**

Die Antragstellerin beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 321, zwischen Glasergergasse 9 und Glasergergasse 17.

Die baufällige Bestandsscheune soll abgebrochen werden. Mit Abdruck eines Schreibens an die Bauherrin vom 22.11.2019 (Eingang bei der Stadt Marktheidenfeld am 29.11.2019), teilt das Landratsamt mit, dass die entsprechende Abbruchanzeige beim Landratsamt eingegangen ist und mit dem Abbruch sofort begonnen werden darf. Eine vorherige Zustimmung der Stadt hierzu wurde nicht eingeholt.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Marktheidenfeld“ und ist nach § 34 BauGB sowie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu beurteilen.

Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wurde eine Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich § 6 der Gestaltungssatzung, wonach nur aufrecht stehende Fensterformate mit einem Seitenverhältnis von Höhe zu

Breite gleich 1 zu maximal 0,75 zulässig sind. An der Westseite, direkte Grenzbebauung zum Nachbarn, sind liegende Fensterformate geplant.

Begründet wird die Abweichung durch die Regelung des Art. 43 AGBGB Fensterrecht, wonach diese Fenster erst ab einer Höhe von 1,80 m erlaubt sind. Um noch eine funktionierende Verschattung für die Fenster gewährleisten zu können, welche durch die Raumhöhe des Erdgeschosses begrenzt werde, seien liegende Fensterformate notwendig. Die Westseite sei von der Glasergasse kaum einsehbar, da hier der Innenhof des Nachbarn liege.

Das Vorhaben wurde sowohl der Sanierungsbeauftragten als auch dem Sanierungsbeirat in seiner Sitzung am 28.01.2020 zur Beurteilung vorgelegt. Sowohl der Sanierungsbeirat als auch die Sanierungsbeauftragte empfehlen, der Abweichung zuzustimmen.

Beschluss:

**Dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses wird zugestimmt.
Den Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Marktheidenfeld bezüglich der liegenden Fensterformate auf der Westseite wird zugestimmt.
Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.**

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

20	Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage am Wohnhaus Raymund-Schmitt-Str. 2
-----------	---

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage am Wohnhaus. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumhofstraße“ (WA). Die geplante Überdachung liegt außerhalb der dort festgesetzten Baugrenze. Diese verläuft direkt an der Hausgrenze.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Lage außerhalb der Baugrenze nicht berührt. Zudem liegt bereits die vorhandene Terrasse außerhalb der Baugrenze. Zudem handelt es sich um eine filigrane allseitig offene Alukonstruktion mit Glasdach und integrierten Solarzellen, welche auch städtebaulich vertretbar ist. Nachbargrundstücke sind durch die Lage des Grundstücks zur Straße hin nicht tangiert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Zustimmung wird somit empfohlen, einschließlich Befreiung im Hinblick auf die Lage der Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird einschließlich Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

21	Nutzungsänderung einer Garage in eine Einliegerwohnung Stadtteil Altfeld, Gartenstraße 6 a
-----------	---

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung von einer Doppelgarage in eine Einliegerwohnung.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Umnutzung in eine Einliegerwohnung gehen jedoch zwei der nachgewiesenen Stellplätze verloren. Ein Stellplatznachweis wurde nicht geführt. Die Anzahl der Stellplätze ist daher vom Landratsamt zu überprüfen.

Die Zustimmung wird empfohlen.

Zwischenzeitlich wurde der Stellplatznachweis vorgelegt. Der Hinweis an das Landratsamt entfällt, so der Bauamtsleiter.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Garage in eine Einliegerwohnung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

22 Anfragen

Stadtrat Reinhold Braun erkundigt sich über die Grünanlage der Kindertagesstätte Baumhofstraße. Der dort befindliche Kies wird auf Gehweg und Straße durch die Fußgänger rausgetragen. Herr Trabel teilt mit, dass bei einem Vor-Ort-Termin eine Problemlösung besprochen wird und daraufhin eine Umsetzung folgt.

Stadtrat Gerd Rauh stellt fest, dass im Zuge des Straßenausbaus am Südring das Kirchenhinweisschild noch nicht wieder aufgestellt wurde. Die Verwaltung geht dem nach.

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:42 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs
Schriftführer/in