



Stadt Marktheidenfeld

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 09. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.07.2020  
Beginn: 18:03 Uhr  
Ende: 18:26 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

### Ausschussmitglieder

Adam, Helmut  
Carl, Michael  
Harth, Martin  
Hartwig, Dirk, Dr.  
Hörnig, Joachim  
Hörnig, Wolfgang  
Kutz, Caroline  
Richter, Heinz  
Rinno, Susanne  
Seidel, Holger

in Vertretung für Stadtrat Florian Hoh

in Vertretung für Stadträtin Xena Hospes  
in Vertretung für Stadtrat Bernhard Kempf

### Schriftführer/in

Leuchs, Renate

### Verwaltung

Hanakam, Matthias  
Trabel, Wilhelm

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Ausschussmitglieder

Hoh, Florian  
Hospes, Xena  
Kempf, Bernhard

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |           |   |                  |
|-----------|---|------------------|
| <b>45</b> | <b>Informationen</b><br>Information   | <b>2020/0206</b> |
| <b>46</b> | <b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Geschwister-Scholl-Ring 2</b><br>Beschlussfassung                                       | <b>2020/0230</b> |
| <b>47</b> | <b>Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Schwimmbaden und Gartenhütte; Gräbenwiese 2, Stadtteil Oberwittbach</b><br>Beschlussfassung | <b>2020/0258</b> |
| <b>48</b> | <b>Information über die Zulässigkeit von Bauvorhaben</b><br>Information   | <b>2020/0256</b> |
| <b>49</b> | <b>Anfragen</b>   |                  |

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 18:03 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Während der Sitzung werden auf Nachfrage der Vorsitzenden gegen die nachstehenden Niederschriften keine Einwendungen erhoben. Die Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt sind.

- 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2020

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **45 Informationen**

Der Bauamtsleiter teilt mit, dass die Baugenehmigung zum Tekturantrag Bürgerhaus Glasofen eingegangen ist.

Es wurde folgender Bauantrag im Genehmigungsverfahren behandelt:

- Balkonerweiterung am bestehenden Wohnhaus; Jakob-Kaiser-Straße 11a (BPlan „Birken III“)

Folgende Bauanträge wurden nach § 34 BauGB verwaltungsintern behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

- Umbau der alten Schreinerei zum Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten; Baumhofstraße 45a
- Neubau einer Gaube auf einem bestehenden Wohnhaus; Baumhofstraße 124
- Ausbau eines Dachgeschosses, sowie die Errichtung von 2 Dachgauben einer Außentreppe und einem Balkon an der Nordfassade im OG; Petzoltstraße 36
- Neubau eines Zweifamilienhauses; Claushofstraße 61, Stadtteil Glasofen
- Abbruch und Wiederaufbau eines Scheunendaches; Forsthausstraße 11, Stadtteil Michelrieth

### **46 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Geschwister-Scholl-Ring 2**

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birken III“, einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und widerspricht den Festsetzungen im Hinblick auf die Dachneigung des Wohngebäudes sowie die Dachform der Garage. Darüber hinaus wird die Baugrenze mit dem Baukörper des Wohngebäudes geringfügig überschritten.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB 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.

Aufgrund der Ausführung des Wohngebäudes als Walmdachbungalow ergibt sich eine Dachneigung von 22°. Diese ist geringer als die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 35 – 48°, ist jedoch der Bauweise als Bungalow geschuldet. Durch die ausgeführte Dachneigung mit 22° wiederum ist es sowohl technisch als auch gestalterisch nicht möglich, die Dachform über die Garage fortzusetzen.

Zudem überschreitet das Hauptgebäude geringfügig die Baugrenze im Norden zur Straße hin, nachdem im südlichen Grundstücksbereich noch Raum für die Abböschung des Geländes benötigt wird.

Die Befreiungen sind durchaus städtebaulich vertretbar und greifen nicht negativ in die Belange der Nachbarn ein, auch öffentliche Belange werden nicht berührt.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Bauvorhaben wird mit Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, Dachform der Garage sowie bezüglich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

#### **47      Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Schwimmbecken und Gartenhütte; Gräbenwiese 2, Stadtteil Oberwittbach**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Schwimmbecken und Gartenhütte in Oberwittbach, Gräbenwiese 2.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.04.2020 behandelt und aufgrund der Höheneinstellung des Gebäudes abgelehnt. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofwiesen“ im Stadtteil Oberwittbach und überschreitet die max. zulässige Wandhöhe von 4,50 m um 0,95 m. Darüber hinaus sind das ebenso geplante Schwimmbecken teilweise sowie die Gartenhütte vollständig außerhalb der festgelegten Baugrenze.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung u. a. städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe resultiert nach Überarbeitung des Bauantrages nur noch aus der vorgeschriebenen Hochwasserfreilegung, weshalb diese nun von Seiten der Verwaltung befürwortet werden kann. Die Gartenhütte wurde verkleinert, liegt jedoch immer noch außerhalb des Baufensters, ebenso ein Teilbereich des Schwimmbeckens.

Nachdem das Baufenster sich gegenüber den anderen Baugrundstücken aber als im Verhältnis kleiner darstellt, kann der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der verkleinerten Gartenhütte und dem Schwimmbecken nun grundstücksbedingt zugestimmt werden. Die Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Schwimmbecken und**

**Gartenhütte wird mit Befreiungen von den Festsetzungen der max. Wandhöhe sowie bezüglich der Baugrenze zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

#### **48 Information über die Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in drei Teile gegliedert.

§ 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (BPlan). Wenn alle Festsetzungen des BPlan eingehalten werden, kann ein Vorhaben im Freistellungsverfahren behandelt werden. Sofern Abweichungen von den Festsetzungen beantragt werden, bedarf es der Zustimmung der Stadt und einer Genehmigung durch das Landratsamt.

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu behandeln.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind Vorhaben sehr streng reguliert. Hier ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es z. B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient oder der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

In den Anlagen sind die überplanten Gebiete (Bebauungspläne) dargestellt.

Stadtrat Martin Harth befürwortet die Digitalisierung der Flächennutzungspläne, die vom Bauamtsleiter angeregt wurde. Eine Komplettüberarbeitung wäre im Zeitraum von 3-4 Jahren durch ein leistungsfähiges Planungsbüro denkbar und würde schätzungsweise zwischen 150.000-180.000 Euro kosten, so Herr Trabel.

Das Gremium ist der Auffassung, dass nach eingehender Überprüfung durch die Verwaltung einige Bebauungspläne, deren Gebiet fast vollständig bebaut ist, aufgehoben werden sollten. Aus dem Gremium kamen Bedenken, dass nach Aufhebung eines Bebauungsplanes keine Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt mehr vorhanden sind. Danach kann nur noch das Einvernehmen erteilt oder verweigert werden.

#### **49 Anfragen**

Stadtrat Wolfgang Hörnig stellt fest, dass die derzeitige Absperrung in der Kreuzbergstraße (Gehweg) den Bürgern nicht bekannt ist. Es ergeht der Hinweis, dies künftig anhand einer Pressemitteilung den Bürger mitzuteilen.

Stadtrat Helmut Adam regt an, den vom Gremium geforderten Ausbau des Radwegenetzes auf Fördermöglichkeiten zu prüfen. Der Vorsitzende befürwortet dies ebenfalls und teilt mit, dass die Kommunale Allianz sich mit diesem Thema befassen wird.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 18:26 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm  
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs  
Schriftführer/in