

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Bauausschusssitzung (öffentlich)**  
**am Dienstag, den 12.03.2024**  
**im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld**

**Sitzungsbeginn:** 16:00 Uhr

**Sitzungsende:** 17:25 Uhr

**Anwesend waren:**

**Sitzungsvorsitzender:**

Herr Kai Hohmann

**Ausschussmitglieder:**

Herr Kilian Ballmann  
Herr Wolfgang Büttner  
Herr Andreas Dotzel  
Herr Egmar Hein  
Herr Rudolf Thorwart

**Verwaltung:**

Frau Sabrina Schießmann

**Schriftführer:**

Herr Joachim Oberle

**Gäste:**

Herr Robert Bieger  
Herr Slaven Trtolja

zu TOP 2.1  
zu TOP 2.2

**Zuhörer:**

Herr Ulrich Weis  
Frau Katja Roth  
Herr Dennis Brand

---

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
  - 1.1. Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit EG und DG, 2 Carports, Schuppen und Garage, Schippacher Str. 5, Flurnr. 166, Gemarkung Rück (Bauherrin: Katja Roth, Schippacher Str. 5, 63820 Elsenfeld)
  - 1.2. Nutzungsänderung: Garage zu Heizungsraum und Gartengeräte, Turmstraße 2, Flurnr. 5400/2, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Görkem Hürmen, Turmstraße 2, 63820 Elsenfeld)
  - 1.3. Tektur: Nutzungsänderung Kellerräume zu Lager, Ubalostr. 17, Flurnr. 3200, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Michaela Eberl-Trtolja und Slaven Trtolja, Blumenstraße 5, 63863 Eschau)
  - 1.4. Antrag auf Isolierte Befreiung: Bau einer Gartenhütte, Ostring 35, Flurnr. 4517/46, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Klaus und Yvonne Fischer, Ostring 35, 63820 Elsenfeld)
  - 1.5. Bauantrag zum Anbau einer Eingangseinhausung, Robert-Hofmann-Str. 14, Flurnr. 5100/27, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Ulrich Weis, Robert-Hofmann-Str. 14, 63820 Elsenfeld)

Bürgermeister Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

### Öffentlicher Teil

1. Bauanträge

---

  - 1.1. **Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit EG und DG, 2 Carports, Schuppen und Garage, Schippacher Str. 5, Flurnr. 166, Gemarkung Rück (Bauherrin: Katja Roth, Schippacher Str. 5, 63820 Elsenfeld)**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherrin beabsichtigt, ein Einfamilienwohnhaus (EG + DG) mit zwei Carports, Schuppen und Garage zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Rück-Schippach“ (Mischgebiet). Die östliche Baugrenze ist durch die Garage und den Schuppen überschritten. Der Bebauungsplan sieht für die Dachdeckung rote Ziegel oder Dachsteine vor. Die Bauherrin wünscht schwarze Dachsteine.

Die Bauverwaltung empfahl, den beiden Befreiungen stattzugeben und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, zumal die Baugrenzenüberschreitung nicht erheblich ist und im näheren Umfeld rote, graue und schwarze Dachziegel vorhanden sind. Von sieben zu beteiligenden Nachbarn hatten sechs ihre Unterschrift erteilt. Der Eigentümer des Flurstücks 157, Gemarkung Rück, der nicht unterschrieben hatte, hat durch das Vorhaben keinerlei Beeinträchtigung.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Rück-Schippach“ bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze und der Dachziegelfarbe zuzustimmen.

---

**1.2. Nutzungsänderung: Garage zu Heizungsraum und Gartengeräte, Turmstraße 2, Flurnr. 5400/2, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Görkem Hürmen, Turmstraße 2, 63820 Eisenfeld)**

---

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt, die Garage zu einem Heizungsraum und einem Lagerraum für Gartengeräte umzunutzen und eine Dusche mit WC einzubauen. Durch die Auslagerung des Heizungsraum kann das Bad im Erdgeschoss vergrößert werden.

Das Vorhaben befindet sich im Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste **mit 5:1 Stimmen den Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

---

**1.3. Tektur: Nutzungsänderung Kellerräume zu Lager, Ubaldstr. 17, Flurnr. 3200, Gemarkung Eisenfeld (Bauherren: Michaela Eberl-Trtolja und Slaven Trtolja, Blumenstraße 5, 63863 Eschau)**

---

**Sachverhalt:**

Die Bauherren beabsichtigen, acht Kellerräume mit einer Gesamtnutzfläche von 86,71 m<sup>2</sup> in gewerbliche Lagerräume umzunutzen. Die sechs Wohnungen erhalten stattdessen sechs oberirdische Abstellräume in Form eines Schuppens.

Das Vorhaben befindet sich im Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Im Bauausschuss tat sich die Frage auf, wie viele Parkplätze den gewerblich genutzten Kellerräumen zugeordnet werden müssen und was genau gewerblich mit den Kellerräumen passiere. Da der Bauherr zu TOP 2.2 eingeladen war, sprach sich der Bauausschuss dafür aus, die Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bis zur Klärung dieser Fragen zurückzustellen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste unter TOP 2.2 den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

---

**1.4. Antrag auf Isolierte Befreiung: Bau einer Gartenhütte, Ostring 35, Flurnr. 4517/46, Gemarkung Eisenfeld (Bauherren: Klaus und Yvonne Fischer, Ostring 35, 63820 Eisenfeld)**

---

**Sachverhalt:**

Die Bauherren beabsichtigen, eine Gartenhütte mit Schwimmteich zu errichten. Gartenhütte und Schwimmteich sind baugenehmigungsfrei. Die Gartenhütte als abstandsflächenrelevantes Objekt befindet sich allerdings außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans „Vordere Hart“, sodass eine isolierte Befreiung erforderlich wird. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden.

Die Bauverwaltung empfahl, der isolierten Befreiung zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, der isolierten Befreiung zuzustimmen.

---

**1.5. Bauantrag zum Anbau einer Eingangseinhausung, Robert-Hofmann-Str. 14, Flurnr. 5100/27, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Ulrich Weis, Robert-Hofmann-Str. 14, 63820 Elsenfeld)**

---

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt den Anbau einer Eingangseinhausung. Das Vorhaben überschreitet die östliche Baugrenze und weicht als Flachdach von den Vorschriften des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ ab (Walm- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°).

Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenzenüberschreitung und der abweichenden Dachform zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze und der abweichenden Dachform zuzustimmen.

**Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 16:30 Uhr beendet.**

Elsenfeld, den 25.03.2024

---

Kai Hohmann  
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle  
Schriftführung