
Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten
 - 1.1. Antrag auf Ausweisung von Anwohnerparkplätzen vor dem Anwesen "Marienstraße 8-10"
 - 1.2. Antrag auf Verkehrsberuhigung und Emissionsgutachten in der Kleinwallstädter Straße
 - 1.3. Antrag zur Neuregelung der Verkehrs- bzw. Parkregelung in der Riethstraße
 - 1.4. Antrag auf Errichtung eines Halteverbotes vor dem Anwesen "Dammsfeldstraße 3"
2. "Campus/Mühlweg" – Festlegung des Pflasterformats der Pflasterfarbe
3. Bauanträge
 - 3.1. Bauantrag: Erweiterungsneubau Logistikbetrieb, Neubau Containerlagerhalle und Garagenhalle + 1 Stück Fertiggarage, Flurstücke 4550/18, 4550/31 und 4550/25, Gemarkung Rück (Bauherr: TLO Udo Wehren, Kreuzfeldring 10, 63820 Elsenfeld)
 - 3.2. Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit 11 Stellplätzen, Richard-Wagner-Straße 6, Flurnr. 3400/173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)
 - 3.3. Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Steinerne Ruhe 8, Flurnr. 5100/5, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Alexandra und Tobias Weis, Steinerne Ruhe 6, 63820 Elsenfeld)
 - 3.4. Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzes und einer Einfriedung mit Gabionen und Vergrößerung einer Terrasse, Habichtweg 22a, Flurnr. 4515/25, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Calogero Alu, Habichtweg 22a, 63820 Elsenfeld)
 - 3.5. Isolierte Befreiung: Errichten einer Einfriedung mit Holzzaun und einer Gartengerätehütte, Falkenstraße 6a, Flurnr. 4515/111, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Stefan Hörner, Ostring 19, 63820 Elsenfeld)
 - 3.6. Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzes mit Gabionen und Holz sowie einer Gartengerätehütte, Habichtweg 22, Flurnr. 4515/112, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Hasan Burhan, Habichtweg 22, 63820 Elsenfeld)
4. Ortseinsicht im Friedhof Rück mit dem Seniorenbeauftragten

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

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten

1.1. Antrag auf Ausweisung von Anwohnerparkplätzen vor dem Anwesen "Marienstraße 8-10"

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 13.03.2024 beantragte die Firma Dreger Immobilien die Ausweisung von drei Anwohnerstellplätzen vor ihrem Anwesen Marienstraße 8-10 (siehe Lageplan – **Anlage 1**). Der Antrag wurde dahingehend begründet, dass nach dem Auszug der Sparkasse erwägt wird, die Fläche selbst zu nutzen. Einige Mitarbeiter (Bauleiter, Projektentwickler usw.) müssen jedoch mehrmals täglich zu Außenterminen (Baustelle – Büro – Baustelle usw.) fahren. Für diese wäre eine funktionierende Zu- und Abfahrt bzw. Parkplatzsituation entscheidend. Aus Sicht des Antragstellers sollte sich die Parkplatzsituation nach dem Auszug der Sparkasse deutlich entspannen.

Nach Rücksprache mit Herrn Diehm von der PI Obernburg können der Firma keine Be- bzw. Anwohnerausweise ausgestellt werden, da diese nur für Anwohner bzw. Bewohner und nicht für Firmen gelten. Es bestünde allerdings die Möglichkeit einer Vermietung der Stellplätze an die Firma Dreger Immobilien. Jedoch könnten diese Stellflächen dann nicht mehr von der KVÜ oder der Polizei kontrolliert werden. Zudem ist eine entsprechende Kennzeichnung notwendig.

Weiter hätte eine Änderung der Beschilderung zur Folge, dass die Zusatzzeichen auszutauschen wären. Des Weiteren beläuft sich der Antrag nur auf drei Stellflächen, so dass drei weitere Schilderpfosten aufzustellen wären. Um hier kein Beschilderungs-Wirrwarr entstehen zu lassen, könnte man dem Antragsteller drei Ausnahmegenehmigungen zum dortigen Parken ausstellen, ähnlich wie man dies für andere Elsenfelder Handwerksbetriebe tätigt. Dieser Ausweis würde sich auf die kompletten Stellflächen in diesem Bereich beziehen. Pro Ausweis wäre eine Jahresgebühr in Höhe von 120,00 € fällig. In der Vergangenheit hatte die Sparkasse auch schon nach entsprechenden Parkausweisen gefragt. Seitens der Verwaltung wurde dies jedoch nicht genehmigt, da ca. 250 m entfernt der Parkplatz am Elsavapark zur Verfügung steht. Auch besteht die Gefahr, dass weitere Anwohner oder Betriebe diesbezüglich anfragen und somit dann keine Flächen mehr für Kunden zur Verfügung stehen. Aktuell existiert vor dem Anwesen eine Parkscheibenregelung werktags von 8 – 18 Uhr für eine Stunde. Somit kann dort mit einer Parkuhr geparkt werden.

Marktgemeinderat Rudolf Thorwart hatte Verständnis für den Antragsteller, dessen Bauleiter öfter am Tag auf Baustellen müssen, während Sparkassenangestellte früh kommen und abends gehen.

Marktgemeinderat Andreas Dotzel dagegen meinte, dadurch werden Parkplätze blockiert, die man dort dringend benötige.

Bürgermeister Kai Hohmann unterstützte den Vorschlag, für drei Parkausweise jeweils 120 € Jahresgebühr zu verlangen und die Geltungsdauer zunächst auf ein Jahr auf Probe zu befristen, um Erfahrungen zu sammeln.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, maximal drei Parkausweise, welche auf die Kennzeichen der Fahrzeuge ausgestellt sind, mit einer Jahresgebühr von 120 € pro Ausweis auszustellen. Die Genehmigungszeit wird zunächst auf ein Jahr befristet

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.2. Antrag auf Verkehrsberuhigung und Emissionsgutachten in der Kleinwallstädter Straße

Mit E-Mail vom 02.03.2024 beantragte Herr Wunderlich (Anwohner Kleinwallstädter Straße 5) die Umwandlung der Kleinwallstädter Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich. Er begründete dies damit, dass jetzt im Frühjahr vermutlich die Fahranfänger mit überhöhter Geschwindigkeit am Eiscafé Lido vorbeifahren, sowie mit entsprechenden Gerätschaften an den Fahrzeugen. Alternativ beantragte er eine Lärmpegelmessung.

Seitens der Verwaltung wurde Herrn Wunderlich mit E-Mail vom 21.03.2024 erläutert, dass eine Ausweisung der Kleinwallstädter Straße als verkehrsberuhigter Bereich nicht umsetzbar ist. Da diese noch als Umleitungsstrecke dienen muss, sofern sich beispielsweise auf der Umgehungsstraße ein Unfall ereignet. Weiter wäre hier ein massiver baulicher Umbau der Straße durchzuführen, um die vorgeschriebene Niveaugleichheit zu erhalten.

Mit E-Mail vom 22.03.2024 erklärte Herr Wunderlich, dass nach seinen Messungen Lärm von 64 dB vorlag und somit die Grenzwerte überschritten seien und die Gemeinde Maßnahmen ergreifen müsse. Weiter schlug er eine Einbahnstraße, Anwohnererlaubnis, Anwohnerparken, stationärer Blitzer bei 10 km/h vor.

In den letzten Jahren beschäftigte sich das Gremium immer wieder mit der Kleinwallstädter Straße:

- Bis zum Jahr 2010 war die Kleinwallstädter Straße so ausgebaut, wie sie aktuell ist. Lediglich haben die roten Übergänge und die Verkehrsinsel hinter der Einmündung Josef-Zengel-Straße/Kleinwallstädter Straße gefehlt.
- 2010 wurden die Verkehrsinseln und die roten Übergänge eingerichtet. An den Übergängen wurden damals kleine Verkehrsinseln als Einengung aufgestellt. So war dann bei Tempo 30 ein Pkw-Pkw an diesen Engstellen noch machbar.
- 2012 wurde die Engstelle im Bereich des Anwesens Kleinwallstädter Straße 23 entfernt, da die dortige Grundstückseinfahrt benötigt wurde.
- 2019 wurde von mehreren Anwohnern der Antrag gestellt, die vorderen Einengungen zurückzunehmen. Im Jahr 2020 wurde die verbliebene Engstelle aufgrund von Restaurierungsarbeiten herausgenommen. Im Herbst 2020 wurden die Verkehrszahlen von 2019 (mit Engstelle) und 2020 (ohne Engstelle) verglichen. Demnach lag 2020 die Durchschnittsgeschwindigkeit bei 37 km/h (2019 bei 44 km/h). Woraufhin am 29.09.2020 dieses Gremium beschloss, die Engstelle nicht mehr aufzustellen.
- Seither gab es kaum Beschwerden bezüglich der Geschwindigkeit bzw. des Lärms.

Das offene Geschwindigkeitsmessgerät des Marktes Elsenfeld wies eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 38 – 44 km/h aus. Das verdeckte Gerät, welches auf Höhe der Kleinwallstädter Straße 5 aufgehängt wurde, wies eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 50 km/h aus.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der Lärm nicht gemessen, sondern berechnet. Der Verwaltung wurden entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Demnach kommt man auf ein Ergebnis von einem Mittelungspegel, auf Höhe des Anwesens des Antragstellers, von 62,8 dB(A) am Tag und 52,6 dB(A) in der Nacht, bei 50 km/h. Die Werte sinken auf 60,2 dB(A) und 50,1 dB(A) bei der Eingabe von 30 km/h. Um jedoch ein belastbares Ergebnis zu bekommen, wäre eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen. Im Jahre 2022 hatte die Verwaltung bezüglich einer anderen Straße sich ein Angebot zukommen lassen. Dies belief sich seinerzeit auf 3.300,00 €. Dem Umweltbundesamt zufolge müssen beim Straßenneubau oder bei wesentlicher Änderung einer Straße zur Lärmvorsorge die Lärmwerte 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

Aufgrund des Antrages von Herrn Wunderlich wurde die Kommunale Verkehrsüberwachung damit beauftragt, auch in den späten Abend-/Nachtstunden und nicht nur tagsüber, entsprechende Kontrollen durchzuführen.

Würde man eine Einbahnstraße beschildern, so wäre es vermutlich ein Freifahrtsschein für Raser, da die Straße breiter wird und somit deutlich mehr Platz wäre.

Bei den Ideen „Anwohnerparken und -erlaubnis“ besteht vor allem ein Kontrollproblem. Sicher steigen in den ersten Wochen die Einnahmen, jedoch wird sich in der Regel nach kurzer Zeit darangehalten und eine 24/7-Überwachung ist nicht zu gewährleisten. Auch entsteht dann wieder die Lärmproblematik von 2019. Denn die seinerzeitigen Engstellen können mit einem parkenden Fahrzeug verglichen werden. Demnach müssen wieder die Fahrzeuge abbremsen und anfahren, sodass hierdurch sicher eine höhere Lärmbelastung sowie mehr CO₂-Ausstoß zu verzeichnen ist.

Ein stationärer Blitzer, von der Geschwindigkeit unabhängig, wird kaum Mehreinnahmen generieren, da dieser nach kurzer Zeit den Verkehrsteilnehmern bekannt ist und sie sich in diesem Bereich an die Geschwindigkeit halten.

Aus Sicht der Verwaltung bringt eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung nicht den gewünschten Erfolg. Auch eine Lärmpegelberechnung wurde als nicht sinnvoll erachtet, da keine weiteren sinnvollen Verkehrsmaßnahmen ersichtlich sind.

Die Herren des Bauausschusses sahen ebenfalls keine neuen Aspekte, die eine Antragsbefürwortung rechtfertigen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, den Antrag abzulehnen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.3. Antrag zur Neuregelung der Verkehrs- bzw. Parkregelung in der Riethstraße

Am 02.04.2024 erhielt die Marktverwaltung ein Schreiben eines Anwohners der Riethstraße. Mit diesem stellte er den Antrag, in der Riethstraße das Parken auf zwei Std. zu begrenzen. Begründet wurde dies damit, dass aktuell in den eingezeichneten Flächen die Angestellten der Physiotherapie-Praxis sowie Anwohner stehen, obwohl genügend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen würden. Laut Antragsteller hätte die Änderung den Vorteil, dass Besucher der Anwohner sowie der Physiotherapie-Praxis ortsnahe einen Stellplatz finden würden.

Nach Rücksprache mit Herrn Diehm von der PI Oberburg könnte man zwar zwei bis drei Stellflächen mit einer Parkscheibenregelung (z.B. 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, zwei Stunden) versehen, so würde man das restliche Wohngebiet in Ruhe lassen. Jedoch sollte seiner Meinung nach, nicht wegen einer Straße am Gesamtkonstrukt etwas verändert werden.

Im Jahr 2021 wurde für das dortige gesamte Wohngebiet eine Halteverbotszone eingerichtet. Seither wird sich überwiegend an diese gehalten. Sicher gibt es immer Zeiten, wo man Fahrzeuge auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen sieht. Eventuell findet man nicht direkt vor dem jeweiligen Anwesen einen Stellplatz, jedoch ein paar Meter weiter. Sofern der Antrag Zustimmung finden sollte, müsste die Straße entsprechend beschildert werden.

Jedoch hätte man dann unterschiedliche Verkehrsregelungen, welche auch mal schnell untergehen können. Weiter würde man die Anwohner hiermit weiter einschränken. Denn auch bei kleinen Feierlichkeiten oder Ähnlichem sind Gäste öfters länger als nur zwei Stunden vor Ort. Somit müssten diese dann nach zwei Stunden das Fahrzeug umparken, was wiederum unnötigen CO₂-Austoß verursachen würde.

Die Verwaltung schlug vor, den Antrag des Anwohners abzulehnen und die jetzige Verkehrsregelung zu belassen.

Bürgermeister Kai Hohmann meinte, der Betreiber der Physiotherapie-Praxis müsste Interesse daran haben, dass seine Bediensteten die markierten Parkplätze nicht blockieren.

Marktgemeinderat Andreas Dotzel befürchtete einen ungewollten Bezugsfall, wenn man dem Antrag stattgebe.

Beschluss:

Der Bauausschuss schloss sich dem Vorschlag der Verwaltung an und lehnte den Antrag einstimmig ab.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.4. Antrag auf Errichtung eines Halteverbotes vor dem Anwesen "Dammsfeldstraße 3"

Das Busunternehmen Ehrlich fährt seit dem 01.01.2024 im Auftrag des Landkreises Miltenberg die beiden Linienbündel Bachgau-Mümling und Maintal-Südwest. Laut dem gemeinwirtschaftlichen Verkehrsvertrag ist es untersagt, die Linienbusse im öffentlichen Verkehrsraum zu parken. Damit keine weiten An- und Rückfahrten zum Busbetrieb in Großheubach entstehen, wurde das Anwesen „Dammsfeldstraße 3“ angemietet. Bei Sportveranstaltungen kommt es dazu, dass sowohl auf den angemieteten Stellplätzen als auch an der Zufahrt zu diesem Grundstück Fremdarker stehen. Obwohl mittlerweile einige Schilder angebracht wurden, auf denen darauf hingewiesen wird, dass es sich um das Betriebsgelände von Ehrlich Touristik handelt und widerrechtlich geparkte Fahrzeuge dort abgeschleppt werden, kommt es immer wieder vor, dass dort geparkt wird. Nach Rücksprache mit der Polizei Obernburg werden widerrechtlich geparkte Fahrzeuge kostenpflichtig abgeschleppt, sofern der Fahrzeughalter nicht zu erreichen ist.

In den vergangenen Wochen hatten etliche Fahrzeuge die Zufahrt zum Grundstück immer wieder zugeparkt. Da diese Pkws an der Dammsfeldstraße auf einer öffentlichen Straße standen, durfte nicht abgeschleppt werden. Auch die Polizei hatte wohl keine Handhabe, da ein Parkverbot fehlt. Die Fahrer der Pkws argumentierten, dass es nicht ersichtlich ist, dass dort eine Grundstückseinfahrt ist und dass dort kein Parkverbotschild steht.

Die Busfahrer sind auf diese Stellplätze angewiesen, damit sie den Fahrbetrieb aufrechterhalten und ihre Pausen einhalten können. In Absprache mit dem Grundstücksbesitzer und dem Mobilitätsbeauftragten Tim Haas bat das Busunternehmen Ehrlich ein Halteverbot dort einzurichten.

Aktuell gilt im Bereich von der Einmündung „Dammsfeldstraße/Am Stachus“ bis „Dammsfeldstraße 5“ ein absolutes Halteverbot für Lkws. Vor dem Anwesen „Dammsfeldstraße 1“ gilt mittwochs von 08:00 Uhr – 18:00 Uhr ein absolutes Halteverbot für alle Fahrzeuge, aufgrund der E-Container-Leerung. Eine zeitliche Begrenzung des Halteverbotes vor dem Anwesen „Dammsfeldstraße 3“ ist nicht möglich, da die Busse auch am Wochenende fahren.

Eine Ein- bzw. Ausfahrt über die Straße „Am Stachus“ ist ebenso nicht möglich, da hier ein ca. 50 – 80 cm hoher Absatz ist. Für den umsichtigen Verkehrsteilnehmer ist die Zufahrt auf das Betriebsgelände ersichtlich.

Urlaubsbedingt fand erst am 07.05.2024 ein Ortstermin mit Herrn Diehm (PI Obernburg) statt.

Seitens der Verwaltung wird jedoch ein absolutes Halteverbot für alle Fahrzeuge in dem Bereich favorisiert, damit nicht auf 200 m drei unterschiedlichen Parkregelungen gelten und für die Verkehrsteilnehmer Klarheit besteht.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, von der Einmündung „Dammsfeldstraße/Am Stachus“ bis zum Anwesen „Dammsfeldstraße 5“ ein absolutes Halteverbot ohne zeitliche Befristung anzuordnen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. "Campus/Mühlweg" – Festlegung des Pflasterformats der Pflasterfarbe

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte die Herren Suffel und Graf vom Büro FKS, die das am besten geeignete Pflasterformat und die passende Pflasterfarbe für die Außenanlage am Campus/Mühlweg im Bereich des neuen Mensa- und Betreuungshauses vorstellten.

Es handelt sich hierbei um Betonplatten mit einem Format von 37,5 cm x 25 cm x 12 cm in einem Grauton. Die ursprünglich angedachten Platten mit einem Format von 60 cm x 30 cm sind zu schwer und nicht handhabbar. Stellflächen sollten in Rasenfugenpflaster mit Sedum (= hitzeresistente Staude, Mauerpfeffer) ausgeführt werden. Es wurden Sitzblöcke aus Beton mit Holzauflage vorgeschlagen. Die Poller sollten silberfarbenen und herausnehmbar gewählt werden. Fahrradständer zum Anschließen der Räder sind vorgesehen. Die Buswarte-halle als moderne Ausführung soll anthrazitfarben und mit Vogelschutz versehen sein.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, den Vorschlägen des Büros FKS zuzustimmen, welches die Ausschreibung am kommenden Dienstag auf dieser Basis vornehmen wird. Auf die Anbringung von Baumschutzgittern soll verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

3. Bauanträge

3.1. Bauantrag: Erweiterungsneubau Logistikbetrieb, Neubau Containerlagerhalle und Garagenhalle + 1 Stück Fertigarage, Flurstücke 4550/18, 4550/31 und 4550/25, Gemarkung Rück (Bauherr: TLO Udo Wehren, Kreuzfeldring 10, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Sebastian Wehren als Vertreter des Bauherrn. Der Bauantrag wurde aus formalen Gründen notwendig,

weil das Landratsamt den am 16.01.2024 im Bauausschuss behandelten Tekturantrag als Bauantrag eingereicht haben möchte. Dieser Bauantrag wurde inhaltlich mit dem Landratsamt abgestimmt.

Wie bereits in der Bauausschusssitzung vom 16.01.2024 vorgetragen, besitzt die Firma Wehren einen genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2007 (BV-Nr. 51-602-B2-2007-2, Baugenehmigung vom 31.01.2007), der unter anderem die Errichtung von acht Fertigteilgaragen im nördlichen Grundstücksbereich größtenteils außerhalb der Baugrenze im Grünstreifen zum Gegenstand hat. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals mit der Auflage erteilt, eine Dachbegrünung vorzunehmen; als Sicherheit wurde ein Sparbuch mit 4.000 € beim Markt Elsenfeld hinterlegt, welches immer noch vorhanden ist.

Wesentliche Inhalte des Bauantrags sind

1. Die Versetzung der Container auf die vorhandene Bodenplatte. Die Container sollen an Privatleute vermietet werden und
 2. Die Garagenhalle mit Dachbegrünung statt der bereits genehmigten Carports.
- Das Vorhaben liegt Geltungsbereich des Bebauungsplans Mittelkreuzfeld/Unterkreuzfeld.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Die Container haben drei Vollgeschossen, bleiben aber mit einer Gesamthöhe von 8,00 m genau 2,00 m unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe von Gebäuden von 10,00 m.
2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 22,94 m (dies war bereits 2007 genehmigt).

Da die Abstandsfläche zwischen der Containeranlage und der Lagerhalle nicht eingehalten werden kann, wird eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erforderlich. Die Container sollen auf die Bestandsbodenplatte der abgebrannten Halle gesetzt werden. Die Nachbarunterschriften waren vollständig vorhanden.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 16.01.2024 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Einreichung eines Bauantrags in Aussicht gestellt. Auf Vorschlag des Landratsamts soll die Dachbegrünung unter Verwendung des Kautions-Sparbuchs umgesetzt werden (der eingereichte Freiflächenplan sieht eine intensive Dachbegrünung bepflanzt mit Gräsern und Stauden vor).

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung mit **4:2 Stimmen** den Beschluss, **dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen** und den beantragten Befreiungen sowie der Abweichung zuzustimmen mit der Maßgabe, dass die extensive Dachbegrünung wie geplant erfolgt.

Abstimmungsergebnis Ja 4 Nein 2 Anwesend 6

3.2. Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit 11 Stellplätzen, Richard-Wagner-Straße 6, Flurnr. 3400/173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)

Sachverhalt:

Der Bauherr hatte die am 20.02.2024 im Bauausschuss behandelte Bauvoranfrage den Forderungen des Bauausschusses entsprechend nunmehr wie folgt ergänzt:

1. Der Abstandsflächennachweis wurde erbracht.
 2. Ein 60 m² großer Spielplatz wurde nachgewiesen.
 3. Es entstehen folgende Wohnungen: eine Wohnung im Erdgeschoss mit 93,72 m², zwei Wohnungen im Obergeschoss mit 86,37 m² und 69,47 m², zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit 61,26 m² und 49,81 m². Die Summe der Wohnfläche bei fünf Wohneinheiten beträgt somit 360,62 m².
 4. Die elf nachgewiesenen Stellplätze beinhalten auch den einen erforderlichen Besucherstellplatz.
 5. Die Lager- und Funktionsräume für die fünf Wohneinheiten sind im Erdgeschoss des nicht unterkellerten Gebäudes dargestellt.
- Die im Bebauungsplan „Drei Nussbäume“ vorgegebene maximale GFZ ist überschritten (laut Bebauungsplan: 0,6, hier: 0,89), ebenso die Baugrenze im südlichen und westlichen Grundstücksbereich. Die Unterschrift des Eigentümers des benachbarten Grundstücks 3400/171, Gemarkung Elsenfeld fehlte.

Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Baugrenzenüberschreitung sowie der Überschreitung der GFZ zuzustimmen, zumal vergleichbar große Wohnhäuser im näheren Umkreis vorhanden sind. Durch den Abstandsflächennachweis ist sichergestellt, dass nachbarliche Belange nicht berührt werden. Dringender Wohnraumbedarf im Markt Elsenfeld ist nach wie vor gegeben; hier ist im Sinne dieses Bedarfs ein optisch ansprechendes modernes Wohnhaus mit Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung und fünf funktionsfähigen Wohneinheiten geplant.

Nach Auffassung des Bauausschusses dagegen sind die Überschreitung der im Bebauungsplan „Drei Nussbäume“ festgesetzten GFZ (0,6, hier: 0,89) sowie die Überschreitung der Baugrenze im südlichen und westlichen Grundstücksbereich nicht hinnehmbar. Auch die Anordnung der Stellplätze, die allesamt über den Gehsteig angefahren werden, entspricht nicht den Vorstellungen des Bauausschusses, dem grundsätzlich an einer einzigen Stellplatzzufahrt gelegen ist. Insgesamt ist nach Meinung des Bauausschusses der Baukörper für das zur Bebauung anstehende Flurstück zu groß.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen aus den von ihm genannten Gründen **nicht** zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 0 Nein 6 Anwesend 6

3.3. Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Steinerner Ruhe 8, Flurnr. 5100/5, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Alexandra und Tobias Weis, Steinerner Ruhe 6, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigen, ein eingeschossiges Wohnhaus mit 40° Dachneigung und mit Carport zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ (WA-Gebiet). Die Nachbarunterschriften waren vorhanden.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Das Dachgeschoss ist wegen des Kniestocks von 1,00 m rechnerisch ein zweites Vollgeschoss, sodass die Bebauungsplanfestsetzung „zwingend ein Vollgeschoss“ überschritten ist.
2. Die Firsthöhe über der letzten Geschossdecke von 5,00 m wird um 35,5 cm überschritten.
3. Die zulässige Wandhöhe von 4,10 m wird um 39 cm überschritten.
4. Der Stauraum vor dem Carport beträgt im Mittel 2,42 m statt 5,0 m (der Carport erhält kein Tor).

5. Die Terrassenüberdachung soll als Pultdach mit Glas (5° Dachneigung) erfolgen. Sie ist dem Hauptdach (Satteldach) untergeordnet.

6. Das Carport überschreitet die östliche Baugrenze um ca. 3,30 m.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und nehmen teilweise auf Präzedenzfälle im Baugebiet Bezug. Die Bauverwaltung empfahl daher, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis **Ja 6 Nein 0 Anwesend 5**

3.4. Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzes und einer Einfriedung mit Gabionen und Vergrößerung einer Terrasse, Habichtweg 22a, Flurnr. 4515/25, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Calogero Alu, Habichtweg 22a, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, seine Terrasse zu erweitern und überschreitet dadurch die nordöstliche Baugrenze um ca. 1,50 m, wobei der Mindestabstand von 3,00 m von den nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücken erhalten bleibt. Des Weiteren wird die im Bebauungsplan „Vordere Hart“ vorgegebene Höhe für die seitliche und rückwärtige Einfriedung von 1,30 m um 50 cm durch eine Rhombuswand bzw. um 40 cm an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und 70 cm im Bereich der Nachbarterrasse durch eine Gabionenwand überschritten. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist mit dem Landratsamt abgestimmt und kann über eine isolierte Befreiung vom Markt Eisenfeld genehmigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Vordere Hart“ zu erteilen.

Abstimmungsergebnis **Ja 6 Nein 0 Anwesend 6**

3.5. Isolierte Befreiung: Errichten einer Einfriedung mit Holzzaun und einer Gartengerätehütte, Falkenstraße 6a, Flurnr. 4515/111, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Stefan Hörner, Ostring 19, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, eine Einfriedung als Sichtschutz mit ca. 2,00 m Höhe (laut Bebauungsplan: maximale Einfriedungshöhe 1,30 m) sowie eine Gartengerätehütte in der südwestlichen Grundstücksecke außerhalb der Baugrenze in den Ausmaßen ca. 3,00 m x 3,00 m mit Firsthöhe 2,75 m zu errichten. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist mit dem Landratsamt abgestimmt und kann über eine isolierte Befreiung vom Markt Eisenfeld genehmigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Vordere Hart“ zu erteilen.

Abstimmungsergebnis **Ja 6 Nein 0 Anwesend 6**

3.6. Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzes mit Gabionen und Holz sowie einer Gartengerätehütte, Habichtweg 22, Flurnr. 4515/112, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Hasan Burhan, Habichtweg 22, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, eine Einfriedung als Sichtschutz mit ca. 1,70 m Höhe bzw. einen Sichtschutz mit ca. 2,00 m Höhe zur angrenzenden Doppelhaushälfte jeweils als Gabionenwand (maximale Höhe laut Bebauungsplan „Vordere Hart“ 1,30 m) sowie eine Gartengerätehütte in der südöstlichen Grundstücksecke außerhalb der Baugrenze in den Ausmaßen ca. 3,00 m x 3,00 m mit Firsthöhe 2,75 m zu errichten. Die Nachbarunterschriften waren vorhanden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist mit dem Landratsamt abgestimmt und kann über eine isolierte Befreiung vom Markt Elsenfeld genehmigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Vordere Hart“ zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

4. Ortseinsicht im Friedhof Rück mit dem Seniorenbeauftragten

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt vor Ort den Seniorenbeauftragten Willi Kemmerer mit Herrn Wilfried Schlüter, Sachbearbeiter Tiefbau Pablo Brauch und die Sachbearbeiterin für Seniorenthemen Frau Trixi Kabey.

Die Gesamtthematik wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 16.01.2024 ausführlich von Bauamtsleiterin Sabrina Schießmann vorgestellt (TOP 2). Der Beschluss lautete damals wie folgt:

„Abschließend fasste der Bauausschuss den einstimmigen Beschluss, im Haushalt 2024 für den Friedhof Rück Pflasterausbesserungsarbeiten an den gepflasterten Wegen, eine Bodenröhre für einen Wetterschutzschirm und die Sanierung der westlichen Friedhofsmauer vorzusehen. Für die übrigen Wege und die Sanierung des Hochkreuzes wird im Frühjahr 2024 ein Ortstermin des Bauausschusses angesetzt.“

Herr Brauch berichtete, die westliche Sandstein-Friedhofsmauer sei nicht mehr standsicher und sollte saniert werden. Insbesondere die lose Abdeckung sei zu befestigen. Grundsätzlich sei es fachtechnisch richtig, ein Fachbüro mit Handlungsempfehlungen für die Ertüchtigung des gesamten Friedhofs Rück zu beauftragen, zumal die Gewerke ineinander übergreifen. Es sei davon auszugehen, dass die Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen wohl mehrere 100.000 € kosten werden.

Marktgemeinderat Rudolf Thorwart schlug vor, einen Garten- und Landschaftsbauer mit einzubinden.

Herr Brauch antwortete, dies habe die Bauverwaltung getan. Auch hier seien erhebliche Kosten geschätzt worden.

Seniorenbeauftragter Willi Kemmerer erläuterte, die Bestattungskultur habe sich erheblich verändert. Dies müsse man beachten, sodass es auch nach seiner Meinung sinnvoll sei, einen Planer einzuschalten. Man müsse wissen, wo man hinwolle.

Herr Oberle bemerkte, der Rücker Friedhof sei vor ca. 150 Jahren an einem relativ steilen Hang angelegt worden, an dem Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit nach heutigen Kriterien zu überschaubaren Kosten im Nachhinein nicht herzustellen sei. Er sehe eine Diskrepanz zwischen heutigen gesetzlichen und haftungsrechtlichen Anforderungen bei der Auftragsvergabe und der Forderung nach bezahlbaren Maßnahmen. Hier müsse man einen vernünftigen Mittelweg finden. Zum Thema „Wetterschutzschirm“ gab er zu bedenken, dass auch dessen Auf- und Abbau geregelt werden müsse.

Bürgermeister Kai Hohmann schlug abschließend vor, die Bauverwaltung solle drei Garten- und Landschaftsbauer einschalten, die entsprechende Vorschläge für folgende Positionen unterbreiten sollen:

1. Schaffung einer ebenen Aufstellfläche südlich des Leichenhauses
2. Schaffung einer „barrierefreien“ Zuwegung vom Friedhofseingang zur Aufstellfläche
3. Sicherung des Umfeldes um das Hochkreuz

Der Bauausschuss war hiermit einverstanden.

Seniorenbeauftragter Willi Kemmerer bat noch um eine dritte Bank vor dem Leichenhaus sowie eine Bank, die im Schatten aufgestellt wird.

Kenntnis genommen

Elsensfeld, den 16.05.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung