

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 17.12.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:25 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

Herr Wolfgang Büttner

Herr Andreas Dotzel

Herr Egmar Hein

Herr Rudolf Thorwart

Herr Thorsten Koch

Vertreter für Kilian Ballmann

Verwaltung:

Herr Jürgen Gunkelmann

Frau Sabrina Schießmann

zu TOP 5

Schriftführer:

Herr Joachim Oberle

Entschuldigt fehlte:

Ausschussmitglieder

Herr Kilian Ballmann

Zuhörer:

Acht Personen

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
 - 1.1. Bauantrag: Ausbau Dachgeschoss zur 5. Wohneinheit mit Erstellung einer Gaube und Loggia, Goethestraße 10, Flurnr. 3400/44, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Marco Becker, Goethestraße 17, 63820 Elsenfeld)
 - 1.2. Bauantrag: Umbau einer Fleischerei, Goethestraße 42, Flurnr. 3400/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Goethestraße 42, 63820 Elsenfeld)
 - 1.3. Bauantrag: Umbau und Ausbau eines Dachgeschosses an einem Zweifamilienhaus, Spessartring 18, Flurnr. 7035/3, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Christopher und Alexandra Stockinger, Mühlenblick 12, 63785 Obernburg)
 - 1.4. Interne Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Hoffeldstraße 41, Flurnr. 220/34, Gemarkung Schippach (Bauherren: Matthias und David Bauer, Herrweg 9, 63911 Klingenberg)
 - 1.5. Nutzungsänderung: Dachspeicher zu Wohnung, Am Berg 8, Flurnr. 2148/2, Gemarkung Rück (Bauherr: Alexandru-Petru Ratundu, Am Berg 8, 63820 Elsenfeld)
 - 1.6. Bauantrag: Anschluss einer Ersatzwasserversorgung für den Markt Elsenfeld an die neue Trinkwasserversorgung der Stadt Erlenbach, Flurnr. 7045/14, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Markt Elsenfeld, Marienstraße 29, 63820 Elsenfeld)
 - 1.7. Nutzungsänderung: Praxisräume im Erdgeschoss zu Wohnraum, Kleinwallstädter Str. 1, 63820 Elsenfeld (Bauherr: Jordanis Melitlidis, Elsenfelder Straße 18, 63906 Erlenbach a. Main)
 - 1.8. Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses, Barbarastraße 24, Flurnr. 557/4, Gemarkung Eichelsbach (Bauherren: Meike und Patrick Hein, Barbarastraße 24, 63820 Elsenfeld)
 - 1.9. Interne Bauvoranfrage: Ertüchtigung der Scheune zum Wohnhaus mit 3 WE, Hauptstraße 24, Flurnr. 164, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Ballmann, Lindenstraße 49, 63820 Elsenfeld)
2. Beleuchtung des Fußweges am Mühlbach sowie Verbesserung der Oberfläche
3. Generalsanierung der Hauptstraße und der Rathausstraße – Wasserabflussrinnen im Bereich der Hofzufahrten

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

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge

1.1. Bauantrag: Ausbau Dachgeschoss zur 5. Wohneinheit mit Erstellung einer Gaube und Loggia, Goethestraße 10, Flurnr. 3400/44, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Marco Becker, Goethestraße 17, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, das Dachgeschoss zur fünften Wohneinheit auszubauen, wobei eine Gaube und eine Loggia errichtet werden sollen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“(WR). Wegen Überschreitung der Geschoßflächenzahl (laut Bebauungsplan 0,5, hier: 0,74) wird ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und wegen der Überschreitung der GFZ, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ wegen Überschreitung der GFZ zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.2. Bauantrag: Umbau einer Fleischerei, Goethestraße 42, Flurnr. 3400/1, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Goethestraße 42, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, die bestehende Fleischerei des Lebensmittelmarktes wegen der Notwendigkeit eines neuen Brandschutzkonzepts umzubauen und zu modernisieren. Weitere Stellplätze werden nicht benötigt. An der Fassade werden keine Veränderungen vorgenommen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ in einem Sondergebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten. Das Baugenehmigungsverfahren ist vom Bauherrn beantragt und sollte aus grundsätzlichen Erwägungen (Gewerbe, hygienisch sensibel) auch vom Markt Eisenfeld gefordert werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.3. Bauantrag: Umbau und Ausbau eines Dachgeschosses an einem Zweifamilienhaus, Spessartring 18, Flurnr. 7035/3, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Christopher und Alexandra Stockinger, Mühlenblick 12, 63785 Obernburg)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, das Dachgeschoss des bestehenden Zweifamilienhauses auszubauen und eine große Schleppgaube aufzusetzen. Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich nach § 34 BauGB, laut FNP Wohnbaufläche (W). Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die geplante Schleppgaube nimmt über 70 % der Dachlänge ein. Ein genehmigter Bezugsfall in der näheren Umgebung hat eine Schleppgaube mit 50 % der Dachlänge. Die Bauverwaltung empfiehlt, das Landratsamt möge die Gaubengestaltung überprüfen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wobei die Gaubengestaltung mit dem Landratsamt abzustimmen ist.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.4. Interne Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Hoffeldstraße 41, Flurnr. 220/34, Gemarkung Schippach (Bauherren: Matthias und David Bauer, Herrnweg 9, 63911 Klingenberg)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, ein Sechsfamilienwohnhaus zu errichten. Die erforderlichen zwölf Parkplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Das Vorhaben befindet sich im Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB (WA). Das Nachbaranwesen Hoffeldstraße 39 ist ebenfalls ein Sechsfamilienhaus. Das Einfügungsgebot ist beachtet. Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.5. Nutzungsänderung: Dachspeicher zu Wohnung, Am Berg 8, Flurnr. 2148/2, Gemarkung Rück (Bauherr: Alexandru-Petru Ratundu, Am Berg 8, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, das Dachgeschoss zur dritten Wohneinheit auszubauen. Das Vorhaben befindet sich im Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB, laut FNP Wohnbaufläche (W). Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die erforderlichen vier Stellplätze sind nachgewiesen (2x1 Stellplatz für Bestand, 2 Stellplätze für die neue Wohneinheit im DG). Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.6. Bauantrag: Anschluss einer Ersatzwasserversorgung für den Markt Elsenfeld an die neue Trinkwasserversorgung der Stadt Erlenbach, Flurnr. 7045/14, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Markt Elsenfeld, Marienstraße 29, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Zur Sicherstellung der Ersatzwasserversorgung für den Markt Elsenfeld ist am Waldrand östlich des Rollschuhplatzes ein Übergabebauwerk in den Ausmaßen 7,40 m x 2,60 m bei einer Höhe von 3,00 m zu errichten, in welchem die technischen Einrichtungen untergebracht sind. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert. Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.7. Nutzungsänderung: Praxisräume im Erdgeschoss zu Wohnraum, Kleinwallstädter Str. 1, 63820 Elsenfeld (Bauherr: Jordanis Melitlidis, Elsenfelder Straße 18, 63906 Erlenbach a. Main)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, die ehemaligen Massagepraxisräume zu einer Wohnung umzunutzen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen“ in einem WA-Gebiet. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Zwei Stellplätze sind nachgewiesen.

Der Bauherr hat das Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich beantragt; der Markt Elsenfeld sollte dies daher auch tun. Die Bauverwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.8. Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses, Barbarastraße 24, Flurnr. 557/4, Gemarkung Eichelsbach (Bauherren: Meike und Patrick Hein, Barbarastraße 24, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Flurstück 557/4, Gemarkung Eichelsbach ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“. Das Freistellungsverfahren ist eröffnet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

Marktgemeinderat Egmar Hein war von der Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO ausgeschlossen.

Kenntnis genommen

1.9. Interne Bauvoranfrage: Ertüchtigung der Scheune zum Wohnhaus mit 3 WE, Hauptstraße 24, Flurnr. 164, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Ballmann, Lindenstraße 49, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr besichtigt, am Standort der Scheune des Anwesens Hauptstraße 24 drei Wohneinheiten zu errichten. Die Scheune wird abgebrochen und in dem Scheunengürtel angepassten Dimensionen mit Satteldach als Wohnhaus neu errichtet. Sechs Stellplätze sind im Bauantrag funktionsfähig nachzuweisen. Die Farbe der Dachziegel ist der Umgebung anzupassen. Die Bauverwaltung begrüßt diese Initiative zur Schaffung von Wohnraum im Altort ausdrücklich und empfiehlt die in Aussichtsstellung des gemeindlichen Einvernehmens beim Eingang des Bauantrags.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. Beleuchtung des Fußweges am Mühlbach sowie Verbesserung der Oberfläche

Dieser Tagesordnungspunkt muss wegen noch nicht vollständiger Unterlagen vertagt werden.

zurückgestellt

3. Generalsanierung der Hauptstraße und der Rathausstraße – Wasserabflussrinnen im Bereich der Hofzufahrten

Sachverhalt:

Das Büro FKS plant die Generalsanierung der Hauptstraße und der Rathausstraße. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die privaten Grundstückseigentümer verpflichtet werden sollen, am Übergang der Hofzufahrten in die öffentliche Verkehrsfläche Wasserabflussrinnen zu setzen, wie die Entwässerungssatzung des Marktes Elsenfeld dies vorschreibt:

§ 5 Anschluss- und Benutzungszwang

(1) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, bebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen (Anschlusszwang). Ein Anschlusszwang besteht nicht, wenn der Anschluss rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist.

(2) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, auch unbebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen, wenn Abwasser anfällt.

(3) Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf ihm bauliche Anlagen, bei deren Benutzung Abwasser anfallen kann, dauernd oder vorübergehend vorhanden sind.

(4) Bei baulichen Maßnahmen, die eine Veränderung der Abwassereinleitung nach Menge oder Beschaffenheit zur Folge haben, muss der Anschluss vor dem Beginn der Benutzung des Baus hergestellt sein. In allen anderen Fällen ist der Anschluss nach schriftlicher Aufforderung durch den Markt Elsenfeld innerhalb der von ihm gesetzten Frist herzustellen.

(5) Auf Grundstücken, die an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind, ist im Umfang des Benutzungsrechts alles Abwasser in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten (Benutzungszwang). Verpflichtet sind der Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen dem Markt Elsenfeld die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.

(6) Der Anschluss und Benutzungszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, sofern dessen Versickerung oder anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß möglich ist.

Erfahrungsgemäß ist die Durchsetzung dieser Verpflichtung mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden bis hin zur Zwangsgeldandrohung. In Neubaugebieten (Beispiel Hoffeldstraße) mag dies gerechtfertigt sein, wobei die Bauverwaltung bei nachgewiesenem versickerungsfähigem Pflaster auch in Argumentationszwänge kommt. Im Bereich der Hauptstraße und der Rathausstraße, dem historischen Ortskern sind die Grundstückszuschnitte wesentlich kleinparzellierter mit oft nur winzigen Hofflächen, sodass die stringente Forderung nach einer Wasserflusssrinne im Bereich der Hofzufahrt nicht selten unverhältnismäßig wäre. Die Bauverwaltung empfiehlt daher, bei der Generalsanierungsmaßnahme „Hauptstraße und Rathausstraße“ solche Wasserabflusssrinnen lediglich zu empfehlen.

Beschluss:

Der Bauausschuss schloss sich der Empfehlung der Bauverwaltung einstimmig an.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Elsenfeld, den 30.12.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung