

**N I E D E R S C H R I F T**  
**über die Bauausschusssitzung (öffentlich)**  
**am Dienstag, den 23.06.2026**  
**im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld**

**Sitzungsbeginn:** 16:03 Uhr

**Sitzungsende:** 17:45 Uhr

**Anwesend waren:**

**Sitzungsvorsitzender:**

Herr Kai Hohmann

**Ausschussmitglieder:**

Herr Kilian Ballmann

Herr Werner Billmaier

Herr Andreas Dotzel

Herr Michail Fotokehagias

Herr Berthold Oberle

Herr Marco Wolf

Vertreter für Rudolf Thorwart

**Verwaltung:**

Herr Joachim Oberle

Frau Sabrina Schießmann

**Schriftführerin:**

Frau Sandra Jakobi

**Entschuldigt fehlte:**

**Ausschussmitglied:**

Herr Rudolf Thorwart

**Zuhörer:**

---

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge
  - 1.1. Bauantrag: Neubau eines Bürogebäudes, Erlenbacher Str. 38+40, Fl.-Nr. 6942, Gem. Elsenfeld
  - 1.2. Nutzungsänderung und Umbau: Eiscafé in Praxis für Ergotherapie: Hauptstraße 23, Fl.-Nr. 44, Gem. Elsenfeld
  - 1.3. Bauantrag: Einfamilienwohnhaus mit Garage, Unterer Roter Rain 13, Fl.-Nr. 3200/64 Gem. Rück
  - 1.4. Genehmigungsfreistellungsantrag: Anbau und Erweiterung an ein bestehendes Wohnhaus, Knabenweg 10, Fl.-Nr. 2794/99, Gem. Elsenfeld
2. Widmung der Erschließungstichstraße Flurnr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach zum Bestandteil der Höhenstraße nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:03 Uhr.

## **Öffentlicher Teil**

### **1.        Bauanträge**

#### **1.1.     Bauantrag: Neubau eines Bürogebäudes, Erlenbacher Str. 38+40, Fl.-Nr. 6942, Gem. Elsenfeld**

Der Bauherr beabsichtigt in der Erlenbacher Str. 38+40 ein Bürogebäude zu errichten. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und ist im FNP als G (Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen.

Beim vorliegenden Bauantrag handelt es sich um einen Änderungsantrag zum bereits genehmigten Antrag 51-602-B-415-2021-1 aus dem Jahr 2024. Die Tektur betrifft lediglich eine Erweiterung des Kellergeschosses in westliche Richtung und es liegen sonst keine weiteren Abweichungen vom ursprünglichen Plan vor.

Die Nachbarbeteiligung hat zu negativen Stellungnahmen zum Bauvorhaben geführt. Sowohl Mainsite als auch Majo Immobilien haben die Nachbarunterschrift verweigert. Dies hat jedoch keinerlei rechtliche Auswirkungen, da sich die Einwendungen auf Abstandsflächenzustimmungen beziehen, die beim vorliegenden Tekturantrag rechtlich keine Auswirkungen haben. Unterirdische Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück lösen keine Abstandsflächen aus.

Der Stellplatznachweis ist vorhanden.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, bauordnungsrechtlich vertretbar und vereinbar mit den örtlichen Festsetzungen. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB ist daher rechtlich geboten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss hat dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt.

**Abstimmungsergebnis        Ja 7    Nein 0    Anwesend 7**

#### **1.2.     Nutzungsänderung und Umbau: Eiscafé in Praxis für Ergotherapie: Hauptstraße 23, Fl.-Nr. 44, Gem. Elsenfeld**

Bürgermeister Kai Hohmann hat zu Beginn der Vorstellung des Tagesordnungspunktes darauf hingewiesen, dass es bei der zu behandelnden Nutzungsänderung nicht wie in der Presse fälschlicherweise veröffentlicht wurde um die „Eis-Sophie“, sondern um den ehemaligen Standort des Eiscafés „Lido“ handelt.

Das Landratsamt wurde durch einen Bürger auf eine Diskrepanz zwischen Baugenehmigung und baulichem Ist-Zustand hingewiesen. Nach Prüfung dieser Hinweise hat das Landratsamt einen Änderungsantrag vom Bauherrn gefordert. Der Bauantrag bezieht sich nur auf das Teileigentum EG und 1. OG.

Das Grundstück Hauptstr. 23 liegt innerhalb des Sanierungsgebiets und ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der vorliegende Änderungs-/Bauantrag beantragt eine Nutzungsänderung und den Umbau eines Eiscafés in eine Praxis für Ergotherapie. Es handelt sich also um die baurechtliche Genehmigung bzw. Legalisierung des bereits vorhandenen Bestands. Es sind keine darüberhinausgehenden baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen Gegenstand des Antrags.

Der Stellplatznachweis ist vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, laut Landratsamt Miltenberg als Untere Bauaufsichtsbehörde bauordnungsrechtlich vertretbar und vereinbar mit den örtlichen Festsetzungen. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB ist daher rechtlich geboten.

Bei der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wurde Art. 49 GO beachtet; das betroffene Gemeinderatsmitglied war aufgrund der Angehörigeneigenschaft gemäß Art. 20 BayVwVfG von der Mitwirkung ausgeschlossen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss hat dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6   Nein 0   Anwesend 7   Ausgeschlossen 1**

#### **1.3.      Bauantrag: Einfamilienwohnhaus mit Garage, Unterer Roter Rain 13, Fl.-Nr. 3200/64 Gem. Rück**

Der Bauherr beabsichtigt den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberkreuzfeld Rück“ und ist als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.

Der Stellplatznachweis ist vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Es werden folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan beantragt:

1. Garagenhöhe und Dachneigung Garage: Gem. B-Plan beträgt die zulässige Garagenhöhe talseitig 4,80 m und bergseitig 2,50 m bei einem Flachdach. Geplant ist die Garage mit einem Pultdach von 4 Grad und einer talseitigen Höhe von 5,28 m und einer bergseitigen Höhe von 2,95 m. Die festgesetzten Höhen des B-Planes können bei der extrem steilen Hanglage nicht eingehalten werden. Eine Firsthöhe von 2,50 m ergibt bei einem Flachdach von 0 Grad eine innere lichte Höhe von max. 2,07 m (2,50 m -15 cm Attika, -8 cm Gefälle- 20 cm Decke = 2,07m). Damit ist keine ausreichende lichte Höhe für eine Garage sowie des Garagentores mit Sturzausbildung möglich. Um die talseitige Wandhöhe auf ein Minimum zu reduzieren wird das Dach in Hangneigung um 4 Grad geneigt. Damit ergibt sich eine minimale talseitige Wandhöhe von 5,28 m. Durch die geringe Höhenänderung der Garage werden nachbarschaftsrechtliche und öffentliche Belange nicht berührt.
2. Einfriedung zu Nachbargrundstücken und zur St 2308: Zu den Nachbargrundstücken und zur St 2308 sollen Stützmauern mit Absturzsicherungen errichtet werden. Die vorhandene nachbarschaftliche Bebauung weist an den Grundstücksgrenzen und zur ST 2308, bedingt durch die extreme Hanglage, hohe Stützmauern weit über 2,00 m aus. Um das Grundstück an die nachbarschaftliche Grenze und an die Grenze zur St 2308 anzupassen, sind die geplanten Stützmauern erforderlich. Durch die geplanten Stützmauern werden die Grundzüge des Bebauungsplanes sowie nachbarschaftsrechtliche und öffentliche Belange nicht berührt.

3. Dachform: Festgesetzt laut B-Plan ist ein Sattel- oder Walmdach. Der Bauherr beantragt jedoch die Zustimmung zu einem Zeltdach. Ein Zeltdach ist eine besondere Form des Walmdachs und hat wie ein Walmdach vier geneigte Dachflächen, die sich jedoch ohne Firstlinie spitz treffen. Da die Dachform des Zeltdachs ähnlich wie die eines Walmdaches ist, sind die Grundzüge des B-Plans nicht beeinträchtigt. Nachbarschaftliche und öffentliche Belange werden nicht berührt.
4. Überschreitung der Baugrenze für die Terrasse: Durch die steile Hanglage muss die Terrasse aufgefüllt werden und kann nicht auf Urgeländehöhe hergestellt werden. Die Überschreitung beträgt ca. 90 cm. Durch die geringe Überschreitung der Baugrenze von 90 cm sind die Grundzüge des B-Planes nicht beeinträchtigt. Nachbarschaftsrechtliche und öffentliche Belange werden nicht berührt.

Vom Bauherrn werden zudem einige Abweichungen von der BayBO beantragt, die ebenfalls mit der steilen Hanglage und der dadurch schwierigen Bebaubarkeit des Grundstücks zusammenhängen (Abstandsflächenüberschreitung und Wandhöhe Grenzgarage). Die Untere Bauaufsichtsbehörde hält diese Abweichungen bauordnungsrechtlich vertretbar und genehmigungsfähig.

Die beantragten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss hat einstimmig den Anträgen auf Befreiungen vom Bebauungsplan gem. § 31 BauGB zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis      Ja 7   Nein 0   Anwesend 7**

**1.4.      Genehmigungsfreistellungsantrag: Anbau und Erweiterung an ein bestehendes Wohnhaus, Knabenweg 10, Fl.-Nr. 2794/99, Gem. Elsenfeld**

Die Bauherrin beabsichtigt den Anbau und Erweiterung an ihr bestehendes Wohnhaus im Knabenweg 10. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Zwischen den Wegen und ist als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Laut Genehmigungsfreistellungsantrag werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im vollen Umfang eingehalten und bei der Bauausführung berücksichtigt, was der Entwurfsverfasser und die Bauherrin verbindlich erklärt haben.

Für das Vorhaben sind keine Stellplätze nachzuweisen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt.

**Abstimmungsergebnis      Ja 7   Nein 0   Anwesend 7**

---

**2. Widmung der Erschließungstichstraße Flurnr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach zum Bestandteil der Höhenstraße nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)**

---

Im Vollzug eines Städtebaulichen Vertrags zwischen dem Markt Elsenfeld und dem Erschließungsträger wurde die Erschließungstichstraße Flurnr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Höhenstraße“ nunmehr fertiggestellt. Die Vermessung ist erfolgt, sodass der vertraglich vereinbarte Eigentumsübergang zu gegebener Zeit vorgenommen werden kann (§ 9 Abs. 3 des Städtebaulichen Vertrags). Die Widmung der Erschließungstichstraße ist durch den Markt Elsenfeld zu veranlassen (§ 9 Abs. 9 des Städtebaulichen Vertrags). Dies geschieht nach deren Fertigstellung und Benutzbarkeit durch den öffentlichen Verkehr. Diese Stichstraße wird gemäß Art. 6 und Art. 46 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) mit Wirkung vom 01.08.2026 dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Stichstraße wird von der Bezeichnung her der Höhenstraße zugeordnet.

Anfangspunkt: Einmündung in die Höhenstraße Flurnr. 177, Gemarkung Eichelsbach (Kilometer 0.000)

Endpunkt: Grundstücksgrenze zum neu zu bildenden Wohnhausgrundstück P2 (Kilometer 0.080)

Träger der Straßenbaulast ist der Markt Elsenfeld. Die Widmung ist in der „Elsenfelder Rundschau“ ortsüblich bekanntzumachen und in der Straßenbestandsverzeichnis einzutragen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, die Erschließungstichstraße Flurnr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen und der Höhenstraße zuzuordnen. Die Bauverwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

**Abstimmungsergebnis      Ja 7   Nein 0   Anwesend 7**

**Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 16:25 Uhr beendet.**

Elsenfeld, den 01.07.2026

---

Kai Hohmann  
Erster Bürgermeister

---

Sandra Jakobi  
Schriftführerin