

Protokoll

der Legislaturperiode 2020 - 2026
über die Sitzung des Bau- und
Umweltausschusses
der Stadt Gerolzhofen



Sitzungsdatum: Dienstag, den 15.03.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:05 Uhr
Ort, Raum: Treffpunkt: Eleker Straße 20,
anschließend findet die Sitzung in der
Stadthalle, Dingolsäuser Straße 13,
97447 Gerolzhofen, statt

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

anwesend ab 18.15 Uhr

anwesend ab 18.45 Uhr

Stellvertreter

Feil, Ingrid

Schriftführer/in

Waldhäuser, Andrea

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Ausschussmitglieder

Reuß-Wilfling, Susanne

Wächter, Burkhard

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1. Vorort-Besichtigung: Eleker Straße 20; (Zu TOP 2.5)**
- 2. Bauanträge / Bauangelegenheiten**
 - 2.1. Umbau und Erweiterung der überbetrieblichen Ausbildungsstelle des Straßenmeistereistützpunktes auf der Fl.Nr. 2876 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bischwinder Weg**
 - 2.2. Wohnungsanbau an das Garagengebäude und Dachausbau über der Garage auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bahnhofstraße 15**
 - 2.3. Teilaufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf der Fl.Nr. 1681 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 21**
 - 2.4. Neubau eines 3-Parteienhauses mit Carports, Garagen, Stellplätzen, Abstellräumen sowie Wintergarten und Balkonen auf der Fl.Nr. 1 und 2 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 5**
 - 2.5. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und integrierter Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, Eleker Straße 20**
 - 2.6. Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2227 in der Gemarkung Gerolzhofen, Mamersweg 2**
 - 2.7. Bauvoranfrage zur Errichtung einer offenen Unterstellhalle auf der Fl.Nr. 91 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 4**
 - 2.8. Neubau einer Hausgruppe bestehend aus 3 Reihenhäusern sowie 12 Stellplätzen und 3 Lagerhäuschen auf der Fl.Nr.3614 (Teilflächen 2/4, 2/5 und 2/6) in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9**
- 3. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 10 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 08.03.2022 eingeladen.

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO ist gegeben.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, somit die Beschlussfähigkeit besteht und eröffnet die Sitzung.

Öffentliche Sitzung

1. Vorort-Besichtigung: Eleker Straße 20; (Zu TOP 2.5)

Anschließend wurde die Sitzung um 18:30 Uhr in der Stadthalle fortgesetzt.

2. Bauanträge / Bauangelegenheiten

2.1. Umbau und Erweiterung der überbetrieblichen Ausbildungsstelle des Straßenmeistereistützpunktes auf der Fl.Nr. 2876 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bischwinder Weg

Antragseingang: 21.02.2022

Vorhaben: Umbau und Erweiterung der überbetrieblichen Ausbildungsstätte des Straßenmeistereistützpunktes

Straße: Bischwinder Weg 2

Gemarkung: Gerolzhofen

Flurstücke: 2876, 2876/1

Beurteilung gemäß BauGB: § 35 (Bauen im Außenbereich)

Der Straßenmeistereistützpunkt des Freistaates Bayern plant die Erweiterung seiner Ausbildungsstätte in Gerolzhofen in Form des Neubaus eines Schulgebäudes sowie einer neuen Ausbildungshalle. Das bestehende Schulgebäude wird saniert. Die neue Halle wird in eingeschossiger Bauweise errichtet, das Schulgebäude mit zwei Geschossen. Für beide Gebäude ist ein Flachdach geplant.

Ein Wohnhaus, welches sich auf dem süd-östlichen Grundstück mit der Fl.Nr. 2876/1 befand, wurde bereits abgerissen.

Es entstehen 12 neue Parkplätze, 16 Parkplätze sind bereits vorhanden. Zugang bzw. Zufahrt erfolgen, wie bisher, über die Stichstraße am Bischwinder Weg.

Beschluss: BA: 52 einstimmig beschlossen

Dem Umbau und Erweiterung der überbetrieblichen Ausbildungsstelle des Straßenmeistereistützpunktes durch den Freistaat Bayern auf den Fl.Nr. 2876 und 2876/1 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bischwinder Weg 2 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 8 Nein 0

2.2. Wohnungsanbau an das Garagengebäude und Dachausbau über der Garage auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bahnhofstraße 15

Antragseingang:	04.02.2022
Vorhaben:	Tektur zum Wohnungsanbau an das Garagengebäude
Straße:	Bahnhofstraße 15
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstück:	369
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Sanierungsgebiet „Grabenstraße West“
Gebietseinstufung:	MI (Mischgebiet)

Zum vorliegenden Tekturantrag gibt es ein laufendes Bauantragsverfahren. Der ursprüngliche Bauantrag wurde vom Stadtrat am 14.07.2021 beschlossen. Seitens des Landratsamtes Schweinfurt wurde der Bauantrag bisher noch nicht genehmigt, da die Ursprungsplanung zu sehr vom Bebauungsplan abweicht.

Mit aktueller Tektur ergeben sich folgende Änderungen zur ursprünglichen Baueingabe:

Ein Ausbau des Dachgeschosses über den Garagen, welche an den öffentlichen Parkplatz in der Bürgermeister-Weigand-Straße grenzen, findet nicht statt. Es ist ein hofseitiger Anbau im Anschluss der Garagen geplant. Hier soll ein eingeschossiger Flachbau in L-Form entstehen, welcher als Wohneinheit genutzt werden soll. Der Zugang erfolgt über die Bahnhofstraße. Ein zusätzlicher Stellplatz wird nicht geschaffen, es befinden sich bereits 4 Garagenstellplätze am Anwesen.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan ergeben sich durch den geplanten Anbau:

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Anbau im Erdgeschoss um 2 bzw. 8 m. Die Baugrenze befindet sich in einem Abstand von ca. 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Unzulässige Nutzung:

Gemäß Bebauungsplan sind Wohnungen für die rückwärtigen Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze unzulässig. Der Neubau mit Wohnnutzung befindet sich im direkten Anschluss an den südlichen Garagenbau.

Dachform:

Für die Rückgebäude ist eine erdgeschossige Bauweise mit Satteldach zulässig, geplant ist für den Anbau ein Erdgeschoss mit Flachdach.

Beschluss: BA: 53 einstimmig beschlossen

Dem Tekturantrag zum Wohnungsanbau an das Garagengebäude auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bahnhofstraße 15 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet „Grabenstraße West“ auf Grundlage des §31, Absatz 2 Baugesetzbuch:

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Anbau im Erdgeschoss um 2 bzw. 8 m.

Unzulässige Nutzung:

Gemäß Bebauungsplan sind Wohnungen für die rückwärtigen Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze unzulässig. Der Neubau mit Wohnnutzung befindet sich im direkten Anschluss an den südlichen Garagenbau.

Dachform:

Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Flachdach. Zulässig sind Satteldächer.

Ja 8 Nein 0

2.3. Teilaufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf der Fl.Nr. 1681 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 21

Antragseingang:	10.02.2022
Vorhaben:	Tektur zur Erhöhung der Dachneigung Wohnhaus, Neubau Garage, Errichtung einer Photovoltaik-Anlage, Bau eines Windfanges
Straße:	An der Schwärz 21
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	1681
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Die vorliegende Tektur bezieht sich auf einen Bauantrag aus dem Jahr 2021, welcher vom Bauausschuss am 13.04.2021 beschlossen wurde.

Folgende Änderungen ergeben sich zum Bauantrag:

Anbau eines Windfanges am Eingangsbereich.

Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung einer neuen, größeren Garage an gleicher Stelle. Die neue Garage erhält ein Satteldach mit 35° Dachneigung.

Erhöhung der Dachneigung am geplanten Wohnhausanbau: vorher Pultdach mit 10° Dachneigung → Tekturplanung: Pultdach mit 17° Dachneigung.

Anbringen einer Wärmedämmung am Wohnhaus und Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Anbaus. → Beide Maßnahmen dürfen verfahrensfrei ausgeführt werden.

Beschluss: BA: 54 einstimmig beschlossen

Dem Tekturantrag zur Erhöhung der Dachneigung, Neubau einer Garage, Errichtung einer Photovoltaikanlage, Bau eines Windfanges auf der Fl.Nr. 1681 in der Gemarkung Gerolzhofen, An der Schwärz 21, wird zugestimmt und das, gemäß §36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 8 Nein 0

2.4. Neubau eines 3-Parteienhauses mit Carports, Garagen, Stellplätzen, Abstellräumen sowie Wintergarten und Balkonen auf der Fl.Nr. 1 und 2 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 5

Antragseingang:	09.02.2022
Vorhaben:	Neubau eines 3-Parteienhauses mit Carports, Garagen, Stellplätzen, Abstellräumen, Wintergarten und Balkonen
Straße:	Hauptstraße 5
Gemarkung:	Rügshofen
Flurstücke:	1 und 2
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Zum eingereichten Bauantrag wurde im September 2021 eine formlose Bauvoranfrage einreicht und dieser vom Stadtrat am 04.10.2021 zugestimmt und beschlossen.

Nun wurde der dazugehörige Bauantrag eingereicht. Die Planung des Bauantrages entspricht größtenteils der Bauvoranfrage.

Zum Bauvorhaben:

Geplant ist, eine bestehende Scheune im Hof abzureißen und an gleicher Stelle ein zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach zu errichten. Im neuen Gebäude sollen im Erdgeschoss Technik-, Hobby- und Gemeinschaftsräume entstehen. Im Obergeschoss sind 3 kleine Wohnungen vorgesehen mit rückwärtigem Zugang über die Straße „Dorfäcker“.

Auf der nördlichen Grundstücksseite sollen Carports für 11 PKW sowie 2 Garagen und Abstellräume mit Pultdach errichtet werden, die ebenfalls über die Straße - „Dorfäcker“ zu erreichen sind.

Hinzu kommt die Neuerrichtung von 3 Balkonen und eines Wintergartens.

Beschluss: BA: 55 einstimmig beschlossen

Dem Neubau eines 3-Parteienhauses mit Carports, Garagen, Stellplätzen, Abstellräumen sowie Wintergarten und Balkonen auf den Fl.Nr. 1 und 2 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 5 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 8 Nein 0

2.5. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und integrierter Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, Eleker Straße 20

Stadtrat Christoph Rosentritt nimmt ab TOP 2.5 an der Sitzung teil.

Sachverhalt:	
Antragseingang:	30.12.2021
Vorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses in Form von 2 Doppelhaushälften mit 2 integrierten Garagen und einem zusätzlichen Stellplatz
Straße:	Eleker Straße 20
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	2046/9
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Jahnstraße II
Gebietseinstufung:	WA (allgemeines Wohngebiet)

Die Beschlussfassung des eingereichten Bauantrages wurde am 15.02.2022 durch den Bauausschuss vertagt.

Eine erneute Behandlung des Bauantrages erfolgt im heutigen Bauausschuss mit vorheriger Ortseinsicht.

Zum Bauvorhaben

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Einfamilienwohnhaus. Hinzu soll nun ein direkt angebautes Wohnhaus in Form von 2 Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit kommen, so dass sich zukünftig 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. Für die neuen Wohneinheiten werden je eine Garage sowie ein einzelner Stellplatz geschaffen. Das Gebäude passt sich in der äußeren Gestaltung sowie in Dachform und Dachneigung dem Bestandsgebäude an. Straßen- und Gartenseitig entsteht jeweils eine große stehende Gaube mit 6,24 m und mit 6,86 m Breite. Beide Gauben erhalten ein leicht geneigtes Pultdach.

Folgende Abweichungen ergeben sich durch die Planung:

Baugrenzüberschreitung Wohnhaus:

Die nach Nord-Osten hin ausgerichtete Doppelhaushälfte überschreitet die Baugrenze um 2,50m bis 3m auf einer Länge von 11,12 m.

Baugrenzüberschreitung Stellplatz:

Der nach Nord-Westen hin positionierte Stellplatz überschreitet die Baugrenze um 4m.

Baugrenzüberschreitung Terrasse:

Überschreitung der nord-östlichen Terrasse um ca. 2,2 qm.

Schallschutzmaßnahmen B286:

Ein Kinderzimmer im Dachgeschoss der nord-östlichen Doppelhaushälfte ist zur Bundesstraße hin ausgerichtet. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach sind schutzbedürftige Räume an dieser Seite nicht zulässig. Hinweis dazu: Im Zuge des weiteren Bauantragsverfahrens im Landratsamt Schweinfurt wird die Einhaltung der Schallschutzanforderungen durch die entsprechende Fachbehörde nochmals geprüft.

Dacheindeckung:

Der Bebauungsplan sieht für die Gebäude eine harte Dacheindeckung in Form von Dachziegeln vor. Die beiden stehenden Gauben sollen eine Blecheindeckung erhalten.

Beschluss: BA: 56 einstimmig abgelehnt

Der Errichtung eines Wohnhauses in Form von zwei Doppelhaushälften mit zwei Garagen und einem Stellplatz auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, Eleker Straße 20 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jahnstraße II“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Baugrenzüberschreitung Wohnhaus:

Überschreitung der Baugrenze des nord-östlich gelegenen Wohnhauses um 2,50 m bis 3 m auf einer Länge von 11,12 m.

Baugrenzüberschreitung Stellplatz:

Überschreitung des nord-westlich positionierten Stellplatzes überschreitet die Baugrenze um 4 m.

Baugrenzüberschreitung Terrasse:

Überschreitung der nord-östlichen Terrasse um ca. 2,2 qm.

Schallschutzmaßnahmen B286:

Errichtung eines schutzbedürftigen Raumes in Form eines Kinderzimmers im Dachgeschoss der nord-östliche geplanten Doppelhaushälfte.

Dacheindeckung:

Errichtung der beiden stehenden Gauben mit Blecheindeckung.

Ja 0 Nein 9

2.6. Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2227 in der Gemarkung Gerolzhofen, Mamersweg 2

Antragseingang:	13.12.2021 bzw. 07.02.2022
Vorhaben:	Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Pool
Straße:	Mamersweg 2
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	2227
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Ziegelhütte VI

Der Bauantrag zum genannten Vorhaben wurde vom Stadtrat bereits am 17.01.2022 beschlossen.

Im weiteren Prüfungsverfahren durch das Landratsamt Schweinfurt ist nun eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte VI“ zu beschließen:

Befreiung von Ziffer 3.6 des Bebauungsplanes. Auszug: „Nebengebäude sind unzulässig. Befreiungen können erteilt werden, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise errichtet wird.“

Im vorliegenden Fall ist der Verbindungsbau zwischen Garage und Wohnhaus betroffen, der im Grundrissplan als „Freizeit“ betitelt ist. Garage und Nebengebäude sind in gleicher Art und Bauweise errichtet.

Beschluss: BA: 57 einstimmig beschlossen

Dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool auf der Fl.Nr. 2227 in der Gemarkung Gerolzhofen, Mamersweg 2, wurde bereits zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wurde am 17.01.22 erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr weiteres Einvernehmen zu folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte VI“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Befreiung von Ziffer 3.6 des Bebauungsplanes. Zulässigkeit des Nebengebäudes mit Bezeichnung „Freizeit“, welches sich in der Planung in Form eines Verbindungsbaus zwischen Garage und Wohnhaus befindet.

Ja 9 Nein 0

2.7. Bauvoranfrage zur Errichtung einer offenen Unterstellhalle auf der Fl.Nr. 91 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 4

Antragseingang:	16.02.2022
Vorhaben:	Bauvoranfrage zur Errichtung einer offenen Unterstellhalle
Straße:	Hauptstraße 4
Gemarkung:	Rügshofen
Flurstücke:	91
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Der Bauherr benötigt für seine Holzbearbeitungsmaschinen einen Witterungsschutz. Deshalb ist geplant, im Anschluss an die bestehenden Lagerhallen eine offene Überdachung bzw. Unterstellhalle mit einer Fläche von ca. 60m² anzubauen.

Auf Stahlstützen entsteht eine Dachkonstruktion aus Holz bzw. Stahl mit Trapezblecheindeckung. Bestehende Grenzwände bleiben erhalten. Eine Erhöhung der Grenzwände ist nicht geplant.

Beschluss: BA: 58 mehrheitlich beschlossen

Der Bauvoranfrage zur Errichtung einer offenen Unterstellhalle auf der Fl.Nr. 91 in der Gemarkung Rügshofen, Hauptstraße 4 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 5 Nein 4

2.8. Neubau einer Hausgruppe bestehend aus 3 Reihenhäusern sowie 12 Stellplätzen und 3 Lagerhäuschen auf der Fl.Nr.3614 (Teilflächen 2/4, 2/5 und 2/6) in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9

Sachverhalt:	
Antragseingang:	22.12.2021
Vorhaben:	Neubau einer Hausgruppe bestehend aus 3 Reihenhäusern sowie 12 Stellplätzen und 3 Lagerhäuschen
Straße:	Rodewischer Straße 5, 7, 9
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614 (Teilflächen 2/4, 2/5, 2/6)

Beurteilung gemäß BauGB: § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

Bebauungsplan: Am Nützelbach II
Gebietseinstufung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Auf den Grundstücken entsteht eine Reihenanlage bestehend aus 3 Reihenhäusern mit 2 Geschossen sowie ausgebautem Dach- und einem weiteren Kellergeschoss. In den beiden Reiheneckhäusern befinden sich je 3 Wohneinheiten, im Mittelhaus befinden sich 2 Wohneinheiten. Die baugleichen Gebäude erhalten ein Satteldach. Zur Straße hin werden 2 kleine Dachgauben mit Pultdach errichtet, zum Garten hin entstehen 3 größere Dachgauben, ebenfalls mit leicht geneigtem Pultdach. Zudem entstehen 3 Terrassen im Erdgeschoss und insgesamt 5 Balkone im Ober- bzw. Dachgeschoss.

Insgesamt werden 12 Parkplätze errichtet, die alle an die Rodewischer Straße grenzen und direkt befahrbar sind. Im Gartenbereich entstehen 3 Lagerhäuschen.

Folgende Abweichungen ergeben sich durch die Planung:

Wohneinheiten:

Für diesen Bereich des Baugebietes sind pro Haus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. In den beiden geplanten Reiheneckhäusern sind je 3 Wohneinheiten geplant. Begründung: Wirtschaftlichkeit.

Baugrenzüberschreitungen:

Terrassen / Balkone → die Terrassen und Balkone überschreiten die Baugrenze je um ca. 1,62 m. Begründung: Aufenthaltsqualität

Stellplätze → Errichtung der 12 Stellplätze außerhalb der Baugrenze

Lagerhäuschen → Errichtung der 3 Lagerhäuschen außerhalb der Baugrenze

GRZ (Grundflächenzahl):

Überschreitung GRZ am Mittelhaus um 0,16. Zulässige GRZ=0,40, errechnete GRZ=0,56. Begründung: Wirtschaftlichkeit

GFZ (Geschossflächenzahl):

Überschreitung GFZ am Mittelhaus um 0,05. Zulässige GFZ=0,80, errechnete GFZ=0,85. Begründung: Wirtschaftlichkeit

Die Stadträt:innen diskutieren wegen den vielen baulichen Abweichungen zum Bebauungsplan für ein Reihenhäuser. Gerade in diesem Baugebiet sollte sich wenigstens an die GRZ und GFZ orientiert werden. Baugrenzüberschreitungen für Balkone bzw. Stellplätze wären im geringsten Maße in Ordnung.

Stadtrat Rosentritt verlässt die Sitzung

Beschluss: BA: 59 mehrheitlich abgelehnt

Dem Neubau einer Hausgruppe bestehend aus 3 Reihenhäusern sowie 12 Stellplätzen und 3 Lagerhäuschen auf der Fl.Nr. 3614 (Teilflächen 2/4, 2/5 und 2/6) in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Nützelbach II“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Wohneinheiten:

Errichtung von je 3 Wohneinheiten in den Reiheneckhäusern.

Baugrenzüberschreitungen:

Terrassen und Balkone überschreiten die Baugrenze je um ca. 1,62 m.

Errichtung der 12 Stellplätze außerhalb der Baugrenze.

Errichtung der 3 Lagerhäuschen außerhalb der Baugrenze.

GRZ (Grundflächenzahl):

Überschreitung GRZ am Mittelhaus um 0,16.

GFZ (Geschossflächenzahl):

Überschreitung GFZ am Mittelhaus um 0,05.

Ja 2 Nein 6

3. Informationen und Anfragen

Stadtrat Johannes Roth fragt nach, ob bekannt ist warum die Schnellstraßeneinfahrt Abfahrt Nord, Seite Rügshofen verengt wurde.

Zweiter Bürgermeister Erich Servatius meint, dass evtl. Arbeiten an den Straßen-
gräben stattfinden.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 19:05 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Andrea Waldhäuser
Protokollführerin