

Protokoll

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



Sitzungsdatum: Montag, den 16.05.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Ort, Raum: Stadthalle Gerolzhofen,
Dingolshäuser Straße 13,
97447 Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie
Rosentritt, Christoph
Roth, Johannes
Servatius, Erich
Vizl, Thomas

Stellvertreter

Feil, Ingrid
Finster, Norbert

Schriftführer/in

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Ausschussmitglieder

Krapf, Rainer
Reuß, Markus
Reuß-Wilfling, Susanne
Wächter, Burkhard

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1. Treffpunkt am Objekt Berliner Straße 54**
- 2. Bauanträge / Bauangelegenheiten**
 - 2.1. Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 2212 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 54**
 - 2.2. Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Abstellraum auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/6 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 12**
 - 2.3. Errichtung eines Wohnhausanbaus mit Abbruch und Neubau einer Garage auf der Fl.Nr. 1686, in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 34**
 - 2.4. Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/18 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 25**
 - 2.5. Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohnhauses mit einem weiteren Vollgeschoss mit Flachdach auf der Fl.Nr. 2104 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Kappelberg 13**
 - 2.6. Nutzungsänderung der Dreifachturnhalle als Notunterkunft auf der Fl.Nr. 1981 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer-Straße 12**
- 3. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 9 Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 09.05.2022 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. Treffpunkt am Objekt Berliner Straße 54

Es findet eine Vorort-Besichtigung der Objekte in der Berliner Straße 54 (zu TOP 2.1) und Am Kappelberg 13 (zu TOP 2.5) statt.

Anschließend wird die Sitzung um 18.45 Uhr in der Stadthalle fortgesetzt.

2. Bauanträge / Bauangelegenheiten

2.1. Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 2212 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 54

Antragseingang:	29.03.2022
Vorhaben:	Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes
Straße:	Berliner Straße 54
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	2212
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Ziegelhütte V

Ein vorhandenes Einfamilienwohnhaus in 1-geschossiger Bauweise mit Satteldach soll durch einen Kniestock mit 1 m bis 1,50 m aufgestockt werden. Hinzu kommt die Aufstockung des Satteldaches über der Garage mit 1,50 m bis 2 m, so dass eine einheitliche Firsthöhe entsteht. Es wird keine weitere Wohneinheit geschaffen, der Dachausbau dient der Schaffung von 2 Kinderzimmern sowie eines Bades. Es entstehen somit 2 Vollgeschosse.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte V“ werden durch die geplante Aufstockung nicht eingehalten:

Kniestock:

Gemäß Bebauungsplan sind Kniestöcke unzulässig → geplant ist ein Kniestock am Wohnhaus mit 1 m bis 1,50 m sowie an der Garage mit 1,50 m bis 2 m

Geschossigkeit:

Gemäß Bebauungsplan sind Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig → durch die Aufstockung ergeben sich 2 Vollgeschosse

Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern:

Gemäß Bebauungsplan sind Reihenhausanlagen einheitlich zu gestalten → durch die Aufstockung von Wohnhaus und Garage auf die Firsthöhe des Wohnhauses wird die Optik der Reihenhausanlage unterbrochen.

Bei der Vor-Ort-Besichtigung machen sich die Mitglieder des Bauausschusses ein Bild über die geplante Maßnahme. Hierbei wird darüber diskutiert, dass ein Anbau zur Wohnraumerweiterung in Richtung Süden (Gartenseite) besser und für die Straßenansicht günstiger ist. Dies würde auch die Reihenhausbebauung weniger stören.

Zusätzlich bringt StR Herr Christoph Rosentritt vor, dass eine Erhöhung nur über dem Wohnhausbereich stattfinden sollte, nicht über dem Garagenbereich. Dadurch würde die Dynamik der Reihenbebauung lebendiger bleiben.

Beschluss: BA 60 mehrheitlich abgelehnt

Der formlosen Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohnhauses auf der Fl.Nr. 2212 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 54 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 Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte V“ auf Grundlage des § 31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Kniestock:

Errichtung eines Kniestockes am Wohnhaus mit 1 m bis 1,50 m sowie an der Garage mit 1,50 m bis 2 m.

Geschossigkeit:

Errichtung eines zweiten Vollgeschosses.

Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern:

Unterbrechung der einheitlichen Gestaltung von Reihenhausanlagen durch Aufstockung von Wohnhaus und Garage.

Ja 1 Nein 7

2.2. Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Abstellraum auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/6 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 12

Antragseingang:	22.04.2022
Vorhaben:	Neubau Wohnhaus mit Garage und Abstellraum
Straße:	Zum Arlesgarten 12
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614, Teilfläche 3/6
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Am Nützelbach II
Gebietseinstufung:	WA (allgemeines Wohngebiet)

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Zudem entsteht eine Doppelgarage mit weiterem Carport und angrenzendem Abstellraum. Das Wohnhaus erhält ein Satteldach, für Garage sowie Carport und Abstellraum ist ein Flachdach vorgesehen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Westseite aus. Gemäß Bebauungsplan ist die Zufahrt von Süden aus angedacht, an der nord-westlichen Grundstücksecke. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Pflanzpflicht einer privaten landschaftlichen Hecke vor. Von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Befreiung zu erteilen.

Folgende Abweichung ergibt sich durch die Planung:

Private Pflanzpflicht:

Wegfall der privaten Pflanzpflicht einer landschaftlichen Hecke im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt über eine Länge von ca. 6 Meter.

Die Mitglieder des Bauausschusses vertreten die Meinung, dass ein Wegfall der privaten Pflanzpflicht nicht sein sollte; dafür jedoch in südlicher Richtung (wie im Plan vorgestellt) eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden soll.

Beschluss: BA 61 einstimmig beschlossen

Dem Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Abstellraum und Carport auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/6 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 12 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

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

Private Pflanzpflicht:

Wegfall der privaten landschaftlichen Hecke im Zufahrtsbereich an der nord-westlichen Grundstücksecke auf einer Länge von ca. 6 Meter.

Die Ersatzpflanzung soll in südlicher Richtung (wie im Plan dargestellt) erfolgen.

Ja 8 Nein 0

2.3. Errichtung eines Wohnhausanbaus mit Abbruch und Neubau einer Garage auf der Fl.Nr. 1686, in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 34

Antragseingang:	26.04.2022
Vorhaben:	Wohnhausanbau mit Abbruch und Neubau Garage
Straße:	Steigerwaldstraße 34
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	1686
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienwohnhaus mit Satteldach, eine Einzelgarage mit Walmdach und ein angrenzendes Nebengebäude mit Flachdach. Die vorhandene Garage soll abgerissen werden. An fast gleicher Stelle soll eine neue Garage mit Satteldach und Verbindungsbau zum Wohnhaus, ebenfalls mit Satteldach, entstehen. Das Dachgeschoss und ein Teil des Garagendaches wird als Kinderzimmer ausgebaut.

Das im Grundriss skizzierte Carport ist nicht Bestandteil des Bauantrages.

Beschluss: BA 62 einstimmig beschlossen

Der Errichtung eines Wohnhausanbau mit Abbruch und Neubau der Garage auf der Fl.Nr. 1686 in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 34 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 Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/18 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 25

Antragseingang:	05.04.2022
Vorhaben:	Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen
Straße:	Zum Arlesgarten 25
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614, Teilfläche 3/18
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Am Nützelbach II
Gebietseinstufung:	WA (allgemeines Wohngebiet)

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in 2-geschossiger Bauweise mit Pultdach errichtet werden. Hinzu kommen eine Doppelgarage mit Flachdach sowie weitere 2 Stellplätze.

Folgende Abweichung ergibt sich durch die Planung:

Firsthöhe:

Die zulässige Firsthöhe beträgt 7 Meter, geplant ist eine Firsthöhe von ca. 7,60 m. Dies ergibt sich durch die geplante Dachneigung von 7°, welche planerisch die günstigste Dachneigung ist, da großflächig Photovoltaik Elemente angebracht werden.

Beschluss: BA 63 mehrheitlich beschlossen

Dem Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/18 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 25 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

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

Firsthöhe:

Die Firsthöhe des Pultdaches wird um ca. 60 cm überschritten, so dass sich eine Firsthöhe von ca. 7,60 m ergibt.

Ja 7 Nein 1

2.5. Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohnhauses mit einem weiteren Vollgeschoss mit Flachdach auf der Fl.Nr. 2104 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Kappelberg 13

Antragseingang:	06.05.2022
Vorhaben:	Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes
Straße:	Am Kappelberg 13
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	2104
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Kappelberg

Das Dachgeschoss in Form eines Walmdaches am vorhandenen Einfamilienwohnhaus soll zurückgebaut werden. Geplant ist eine Aufstockung des Wohnhauses um ein weiteres Vollgeschoss mit Flachdach.

Folgende Festsetzung des Bebauungsplanes „Kappelberg“ wird durch die geplante Aufstockung nicht eingehalten:

Dachform:

Gemäß Bebauungsplan sind Hauptgebäude mit Satteldächern zu versehen, für 1-geschossige Gebäude sind auch Walmdächer zulässig.

→ geplant ist ein Flachdach bei 2-geschossiger Bauweise

Begründet wird die Wahl eines Flachdaches mit der besseren Ausnutzung der Wohnraumfläche.

Direkt gegenüber des betreffenden Flurstückes befindet sich ein 1-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach. Ansonsten finden sich in unmittelbarer Umgebung entweder Sattel- oder Walmdächer.

Bei der Vor-Ort-Besichtigung machen sich die Mitglieder des Bauausschusses ein Bild über die geplante Maßnahme. Dabei wird empfohlen, dass der Bauherr sich die Zustimmung der Nachbarn zum Bauvorhaben geben lassen sollte.

Beschluss: BA 64 einstimmig beschlossen

Der formlosen Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohnhauses mit einem weiteren Vollgeschoss und Flachdach auf der Fl.Nr. 2104 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Kappelberg 13 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 Abweichungen von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Kappelberg“ auf Grundlage des § 31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Dachform:

Errichtung eines zweiten Vollgeschosses mit Flachdach.

Ja 8 Nein 0

2.6. Nutzungsänderung der Dreifachturnhalle als Notunterkunft auf der Fl.Nr. 1981 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer-Straße 12

Antragseingang:	29.04.2022
Vorhaben:	Umnutzung der Dreifachturnhalle als Notunterkunft
Straße:	Dr.-Georg-Schäfer-Straße 12
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	1981
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Im Rahmen des Aufbaus der Notunterkünfte zur Bewältigung der aktuellen Ukraine-Krise ist das Bauamt am Landratsamt zu dem Entschluss gekommen, dass gemäß den geltenden ministeriellen Vorgaben eine Baugenehmigung zu erstellen ist. Dies zumindest ab dem Zeitpunkt, wenn 3 Monate der Nutzung überschritten werden.

Grundsätzlich wird die Baugenehmigung zur Umnutzung befristet werden auf die Dauer, die die Unterkunft im Rahmen der aktuellen Ukraine-Krise als Flüchtlingsunterkunft tatsächlich benötigt wird, längstens für 3 Jahre. Die Unterkunft wird somit nicht länger, als benötigt, Bestand haben.

Die Einholung erforderlicher Nachbarschaftsunterschriften erfolgt im Zuge der Amtshilfe durch die Stadt Gerolzhofen.

Beschluss: BA 65 einstimmig beschlossen

Der Umnutzung der Dreifachturnhalle in eine Notunterkunft auf der Fl.Nr. 1981 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dr.-Georg-Schäfer-Straße 12 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 8 Nein 0

3. Informationen und Anfragen

StR Herr Thomas Vizl bittet darum, dass sich die Mitglieder des Bauausschusses kurz zu einem „nichtöffentlichen“ Thema im Anschluss an die Sitzung besprechen dürfen. Dies wird durch den Bürgermeister Herrn Wozniak gewährt.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 19:10 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Stadtbaumeisterin Maria Hoffmann
Protokollführerin