

# **Protokoll**

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



<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Montag, den 02.06.2025</b>
<b>Beginn:</b>	<b>18:00 Uhr</b>
<b>Ende</b>	<b>18:35 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Sitzungssaal des Alten Rathauses, Marktplatz 20, Gerolzhofen</b>

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Stellvertreter

Krammer-Kneißl, Kerstin

Zink, Hubert

Schriftführer/in

Waldhäuser, Andrea

**entschuldigt**

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie

Roth, Johannes

**Tagesordnung:**

## **Öffentliche Sitzung**

- 1. Bauanträge**
  - 1.1. Tektur zum Umbau des bestehenden Ladens in ein Theater mit Ausstellungsräumen im OG auf der Fl.Nr. 105 in der Gemarkung Gerolzhofen, Centgasse 4**
  - 1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17**
- 2. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 9 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 27.05.2025 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. Bauanträge

#### 1.1. Tektur zum Umbau des bestehenden Ladens in ein Theater mit Ausstellungsräumen im OG auf der Fl.Nr. 105 in der Gemarkung Gerolzhofen, Centgasse 4

##### Sachverhalt:

**Aufforderung gemeindliches  
Einvernehmen durch Landratsamt**

**Schweinfurt am:** 09.05.2025

**Vorhaben:** Tektur zum Umbau des bestehenden Ladens in ein Theater mit Ausstellungsräumen im OG – Änderung der Betriebszeiten

**Straße:** Centgasse 4

**Gemarkung:** Gerolzhofen

**Flurstücke:** 105

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

**Bebauungsplan:** Centgasse

**Gebietseinstufung:** MI (Mischgebiet)

Bei der eingereichten Tektur geht es lediglich um die Änderung der Betriebszeiten.

Die aktuell zulässige Betriebszeit bis zum Verlassen der Theaterbesucher bei Veranstaltungen im Gebäude beträgt **22 Uhr**.

Es wird eine Verlängerung der Betriebszeit bei weiteren 18 Sonderveranstaltungen pro Jahr bis **23 Uhr** beantragt. Bis dahin müssen die Theaterbesucher die Veranstaltung verlassen haben.

Beschluss: 88 einstimmig beschlossen

Der Stadtrat beschließt folgendes:

1. Der Theaterbetrieb umfasst die Veranstaltungen im „kleinen Stadttheater“. Eingeschlossen sind Musikveranstaltungen, Lesungen und Aufführungen jeder Art. Ebenfalls gehören zum Theaterbetrieb die Proben für die verschiedenen Veranstaltungen. Nicht umfasst vom Theaterbetrieb ist der Austausch von Künstler:innen, Mitwirkenden und Mitgliedern des Fördervereins im Anschluss an die Theaterveranstaltungen.
2. Im Regelbetrieb dürfen die Veranstaltungen nur so lange andauern, dass Theaterbesucher:innen das Theater bis 22:00 Uhr verlassen haben.
3. Zusätzlich zu diesem Regelbetrieb werden 18 Sonderveranstaltungen im Rahmen des Theaterbetriebes mit verlängerten Betriebszeiten pro Jahr zugelassen. Diese Veranstaltungen können so lange andauern, dass die Theaterbesucher:innen das Theater bis 23 Uhr verlassen haben.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

**1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17**

**Sachverhalt:**

**Aufforderung gemeindliches**

**Einvernehmen durch Landratsamt**

**Schweinfurt am:** 22.05.2025

**Vorhaben:** **Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport**

**Straße:** Rodewischer Straße 17

**Gemarkung:** Gerolzhofen

**Flurstücke:** 3614/30

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

**Bebauungsplan:** Am Nützelbach II

**Gebietseinstufung:** WA (allgemeines Wohngebiet)

Geplant ist der Bau eines Zweifamilienwohnhauses in Form zweier Doppelhaushälften. Es werden insgesamt 4 PKW-Stellplätze hergestellt. Wohnhaus und Carports erhalten Pultdächer.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplatzes wurden beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze durch 2 Stellplätze um ca. 3 Meter.
- Dacheindeckung aus Metall am Wohnhaus. Begründung: Anbringen einer PV-Anlage.
- Überschreitung der maximalen Pultfirsthöhe von 7,00 m um 27,5 cm.

Stadtrat Christoph Rosentritt und Zweiter Bürgermeister Erich Servatius sprechen sich gegen ein Blechdach aus, es handle sich um das einzige Haus in dieser Siedlung mit einem Blechdach.

**Beschluss: 89 einstimmig abgelehnt**

**Dem Neubau eines Zweifamilienhauses auf der Fl.Nr. 3614/30 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 17 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 BauGB:**

- **Überschreitung der Baugrenze durch 2 Stellplätze um ca. 3 Meter.**
- **Dacheindeckung aus Metall am Wohnhaus. Begründung: Anbringen einer PV-Anlage.**
- **Überschreitung der maximalen Pultfirsthöhe von 7,00 m um 27,5 cm.**

**Ja 0 Nein 10 Anwesend 0 Befangen 0**

## **2. Informationen und Anfragen**

Stadtrat Thomas Vizl spricht das Müllproblem in der Centgasse an – laut Stadtrat Markus Reuß soll ebenfalls das Müllproblem (evtl. eine Mülltonneneinhausung) am Theaterhaus angegangen werden.

**Ende der öffentlichen Sitzung um 18:25 Uhr.**

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak  
Erster Bürgermeister

Andrea Waldhäuser  
Protokollführerin