

Protokoll

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



Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.06.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr
Ort, Raum: Stadthalle, Dingolshäuser Straße 13,
97447 Gerolzhofen,

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Schriftführer/in

Waldhäuser, Andrea

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Ausschussmitglieder

Servatius, Erich

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1. Bauanträge / Bauangelegenheiten**
- 1.1. Errichtung einer Halle auf den Fl.Nr. 3704 u. 3705 in der Gemarkung Gerolzhofen, Hägern**
- 1.2. Neubau einer Zelthalle auf der Fl.Nr. 105/2 in der Gemarkung Rügshofen, Spielsee 10**
- 1.3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 27**
- 2. Meinungsbildung, Formlose Bauvoranfrage, Wohnhausaufstockung auf der Fl.Nr. 2212 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 54**
- 3. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 9 Mitglieder des Bauausschusses ordnungsgemäß am 14.06.2022 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. Bauanträge / Bauangelegenheiten

1.1. Errichtung einer Halle auf den Fl.Nr. 3704 u. 3705 in der Gemarkung Gerolzhofen, Hägern

Antragseingang:	12.05.2022
Vorhaben:	Errichtung einer Halle
Straße:	Hägern
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3704 und 3705
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 35 (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich)

Ein ortsansässiger Landwirt beantragt den Bau einer Halle zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten. Die beiden Grundstücke befinden sich am Ortsausgang von Gerolzhofen, Richtung Frankenwinheim. Auf den Grundstücken befinden sich schon 2 landwirtschaftlich genutzte Hallen.

Der Neubau mit einer Grundfläche von ca. 442 m² entsteht in Leichtbauweise mit Blecheindeckung des Satteldaches sowie der Außenwände.

BA: 66 einstimmig beschlossen

Der Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf den Fl.Nr. 3704 und 3705 in der Gemarkung Gerolzhofen, Hägern wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 9 Nein 0

1.2. Neubau einer Zelthalle auf der Fl.Nr. 105/2 in der Gemarkung Rügshofen, Spielsee 10

Antragseingang:	20.05.2022
Vorhaben:	Neubau einer Zelthalle
Straße:	Spielsee 10
Gemarkung:	Rügshofen
Flurstücke:	105/2
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Am Schützenhaus

Auf dem Betriebsgelände einer ortsansässigen Firma soll eine dritte Zelthalle, welche dem witterungsunabhängigen Materialumsatz dienen wird, dauerhaft aufgestellt werden. Die Zelthalle hat eine Grundfläche von 306m² und eine Firsthöhe von knapp 6 m. Sie wird in Form einer Aluminiumkonstruktion mit Trapezblechverkleidung verkleidet und erhält ein flaches Satteldach mit einer Dachplane.

Die Süd-Östliche Ecke des Gebäudes überschreitet die Baugrenze minimal um ca. 70 cm. hierfür wird um Zustimmung gebeten.

BA: 67 einstimmig beschlossen

Dem Neubau einer Zelthalle auf der Fl.Nr. 105/2 in der Gemarkung Rügshofen, Spielsee 10 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 „Am Schützenhaus“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Baugrenzüberschreitung

Überschreitung der Baugrenze an der Süd-Östlichen Gebäudeecke um ca. 70 cm durch den Bau der Zelthalle.

Ja 9 Nein 0

1.3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 27

Antragseingang:	02.06.2022
Vorhaben:	Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
Straße:	Zum Arlesgarten 27
Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614, Teilstück 3/12
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Am Nützelbach II

Die Bauherrschaft plant den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, wobei sich im Zuge der Planung Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben.

Dies sind im Einzelnen:

Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,50 m durch den geplanten Standort der Doppelgarage. Begründet wird die Abweichung mit einer besseren Ausnutzung der Gartenfläche.

Überbau der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 8,11m mit einer Tiefe von 1,50m durch die geplante Garage.

BA: 68 einstimmig beschlossen

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 3/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Zum Arlesgarten 27 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 „Am Nützelbach II“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Baugrenzüberschreitung

Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,50 m durch Bau der geplanten Doppelgarage.

Private Pflanzpflicht einer Hecke

Überbau der privat zu errichtenden Hecke auf einer Länge von 8,11 m mit einer Tiefe von 1,50 m durch Bau der geplanten Doppelgarage.

Die überbaute private Pflanzfläche ist in gleicher Größe auf dem privaten Bereich zu errichten.

Ja 9 Nein 0

2. Meinungsbildung, Formlose Bauvoranfrage, Wohnhausaufstockung auf der Fl.Nr. 2212 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 54

Antragseingang:	29.05.2022
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

Bereits mit Sitzung vom 16.05.2022 wurde die Wohnhausaufstockung mit Garagenaufstockung behandelt und einstimmig abgelehnt. Der Bauherr wurde über die Gründe der Ablehnung informiert und hat seine Planung zwischenzeitlich überarbeitet und liegt nun erneut als formlose Bauvoranfrage auf.

Die vorgelegte Planung unterscheidet sich wie folgt von der Beschlussfassung vom 16.05.2022:

- Aufstockung Garage → keine Aufstockung geplant
- Aufstockung Wohnhaus → geplant mit 1,50 bis 2,00 m → höher als Planung vom 16.05.2022

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 1,50 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 Reihenhäuseranlagen einheitlich zu gestalten → durch die Aufstockung von Wohnhaus und Garage auf die Firsthöhe des Wohnhauses wird die Optik der Reihenhäuseranlage geringfügig unterbrochen.

Stadtrat Christoph Rosentritt sowie Stadtrat Thomas Vizl vertreten die Meinung, dass eine Aufstockung des Hauses befürwortet wird, aber nicht für die Garage.

Stadtrat Johannes Roth findet eine 2-geschossige Bauweise problematisch (B-Plan). Er befürchtet, dass weitere Eigentümer in der Reihenbebauung dies auch beantragen werden und damit die Ursprünglichkeit verloren geht.

3. Informationen und Anfragen

Es liegen keine Informationen und Anfragen vor.

Ende der öffentlichen Sitzung um 18:20 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Andrea Waldhäuser
Protokollführerin