

Stadt



Münnerstadt

---

## **Niederschrift**

**über die**

## **27. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum:	Montag, den 10.04.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus - Großer Sitzungssaal -

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Axel Knauff

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Jürgen Eckert

Herr Hubert Holzheimer

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Röß

Herr Burkard Schodorf

Herr Ralf Verholen

Stellvertreter

Frau Rosina Eckert

Herr Leo Pfennig

Weitere Stadträte

Herr Georg Heymann

Herr Klaus Schebler

Protokollführer

Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung

Herr Reiner Straub

**Abwesend:**

Erster Bürgermeister

Herr Helmut Blank

Mitglieder

Herr Dieter Petsch

Herr Christian Radina

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1** Bauanträge
  - 1.1** Bauantrag über den Neubau eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück Im Roth 7, Fl.-Nr. 3522/8, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.2** Bauantrag über einen Gaubeneinbau in ein bestehendes Wohnhausdach auf dem Grundstück Riemenschneiderstraße 16, Fl.-Nr. 213, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.3** Bauantrag über den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Garage und Aufstocken einer bestehenden Garage auf dem Grundstück Stutzweg 19, Fl.-Nr. 233 und Fl.-Nr. 234, Gemarkung Reichenbach
  - 1.4** Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienwohnhäuser mit jeweils einer Doppelgarage auf dem Grundstück Nikolaus-Molitor-Straße 17, Fl.-Nr. 6236/63 und Fl.-Nr. 6265/3, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.5** Bauantrag über den Neubau eines 6 Familienhauses mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Zentstraße 5, Fl.-Nr. 6282/1, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.6** Antrag auf isolierte Befreiung für das Herstellen von Stellplätzen für Mietwohnungen auf dem Grundstück Deichmannstraße 16a, Fl.-Nr. 1456, Gemarkung Münnerstadt
- 2** Mitteilungen und Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Dritter Bürgermeister Knauff die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Zu Beginn der heutigen Sitzung ist Frau Stadträtin Eckert nicht anwesend.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Tagesordnung wird wie folgt ergänzt:

- neuer Tagesordnungspunkt 1.6 wird: „Antrag auf isolierte Befreiung auf das Herstellen von Stellplätzen für Mietwohnungen auf dem Grundstück Deichmannstraße 16 a, Fl.-Nr. 1456, Gemarkung Münnerstadt“

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Frau Stadträtin Eckert nimmt ab 19:05 Uhr an der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses teil.

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1     Bauanträge**

#### **TOP 1.1    Bauantrag über den Neubau eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück Im Roth 7, Fl.-Nr. 3522/8, Gemarkung Münnerstadt**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück Im Roth 7, Fl.-Nr. 3522/8, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schindberg“ und ist erschlossen.

Die Firma NIPRO PharmaPackaging Germany GmbH, Otto-Liebmann-Straße 2, 97702 Münnerstadt, plant in der Gemarkung Münnerstadt, auf der Fl.-Nr. 3522/8, den Neubau eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes. Der Neubau, in den Ausmaßen von 31,95 x 33,0 m, wird an der Süd-Ostseite der bestehenden Produktionshalle angebaut. Der 3 geschossige Neubau mit einer Traufhöhe von 14,665m wird mit einem Flachdach abgedeckt und wird über die südöstlich vom Baugrundstück gelegene Erschließungsstraße „Im Roth“ verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Vor der Süd-Ost Fassade werden 7 Stellplätze errichtet. Die beantragte Baumaßnahme stellt den 3. Bauabschnitt auf den beiden Fl.-Nrn. 3522/8 und 3522/1 dar, wo neben einer Produktionshalle (BA1) ebenfalls eine Versandhalle (BA2) errichtet wurde.

Im angebauten, durch eine Brandwand vom 1. Bauabschnitt getrennten, Büroneubau werden die Sozial- und Pausenräume für die in der Produktion beschäftigten Mitarbeiter im Erdgeschoss höhengleich zur Produktion untergebracht. Um eine ausreichende Entwicklungsreserve zu schaffen, werden zusätzlich Toiletten und Waschmöglichkeiten für bis zu 130 männliche und 50 weibliche

che Mitarbeiter geschaffen. Da der geplante Neubau ebenfalls als Zugang für Produktionsmitarbeiter dient, wurden neben den Umkleideräumen (220 Spinde für Männer und 120 Spinde für Frauen) ebenfalls ein Personalbüro und eine Kantine für die gleichzeitige Benutzung von mindestens 100 Mitarbeitern vorgesehen.

Im Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Foyer für Besucher mit angrenzenden Besprechungsräumen, die wahlweise über eine mobile Trennwand, einzel- und gemeinschaftlich betrieben werden können. Neben separaten Kundentoiletten wird auf dieser Ebene ebenfalls eine Teeküche für Cateringaufgaben für die Besprechungsräume errichtet.

In den beiden Obergeschossen werden auf einer Fläche von 2 x 480 m<sup>2</sup> zzgl. Erschließung 24 Büroeinheiten untergebracht, die sowohl als Einzel- wie auch als Doppel- und Mehrfachbüro genutzt werden können.

Für interne Abstimmungen steht den Mitarbeitern in jedem der Obergeschosse ein Meetingpoint mit Teeküche zur Verfügung. Die vertikale Erschließung findet wahlweise durch Treppen innerhalb des offenen Atriums oder durch den angeschlossenen Aufzug statt.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schindberg“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Bauantrag
Anzahl der Vollgeschosse	2	3
Dachform	Satteldach	Flachdach
Dachneigung	32- 45° für Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäude	
Traufhöhe	Die max. Traufhöhe der gewerbl. Bauten wird auf 6.00m festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebs-Gebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.	14,665m

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schindberg“ werden Befreiungen zugestimmt hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachneigung und der Traufhöhe.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

### **TOP 1.2 Bauantrag über einen Gaubeneinbau in ein bestehendes Wohnhausdach auf dem Grundstück Riemenschneiderstraße 16, Fl.-Nr. 213, Gemarkung Münnerstadt**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren über einen Gaubeneinbau in ein bestehendes Wohnhausdach auf dem Grundstück Riemenschneiderstraße 16, Fl.-Nr. 213, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt der Stadt Münnerstadt.

Folgende Änderungen werden beantragt:

Das Satteldach auf dem Nebengebäude (südliche Grundstücksgrenze) wird größtenteils entfernt und durch ein flach geneigtes, DN 3°, Zinkblechdach ersetzt. Die Fläche wird nicht benutzbar errichtet.

Die geplanten Gauben auf dem Vorderhaus (Westseite) werden mit einem Satteldach ausgeführt. Im ursprünglichen Bauantrag wurden Walmdachgauben beantragt.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht eingehalten:

	Gestaltungssatzung	Bauantrag
Gaubenbreite	Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten: Firstlänge Wohnhaus = 7,20m => ein Drittel = 2,40m	2,50m
Fensterfläche	Die Fensterfläche der Gauben muss deutlich kleiner sein.	Die Fensterfläche der Dachgaube ist genauso groß wie die Fassadenfenster.
Dachform	Die Dächer von Anbauten sind als Satteldach, in Ausnahmefällen als Pult- oder Walmdach mit Anpassung an die Hauptdächer anzulegen. Flachdächer für angebaute oder freistehende Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich unzulässig. Der First von Anbauten soll deutlich unter dem des Haupthauses liegen. Pultdächer für Nebengebäude sind ab 25° Dachneigung zulässig.	Flachdach, DN 3°

Die Unterschriften der anliegenden Nachbarn liegen vor.

Zum ursprünglichen Bauantrag, Gaubeneinbau in ein bestehendes Wohnhausdach, hat der Bau- und Umweltausschuss am 18.07.2016 sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, Herrn Dag Schröder, wird verwiesen.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“ befindet, ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB erforderlich.

Herr Stadtrat Pfennig bittet die Verwaltung, das Architekturbüro Schlicht Lamprecht und Schröder darauf hinzuweisen, dass künftig derartige Stellungnahmen nicht im Auftrag sondern von Herrn Schröder direkt unterschrieben werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen und die nach § 144 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung.

Von den Festsetzungen der städtischen Gestaltungssatzung wird einer Abweichung hinsichtlich der Gaubenbreite, der Fensterfläche und der Dachform zugestimmt.

**Abstimmung:** mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 Befangen 0

**TOP 1.3 Bauantrag über den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Garage und Aufstocken einer bestehenden Garage auf dem Grundstück Stutzweg 19, Fl.-Nr. 233 und Fl.-Nr. 234, Gemarkung Reichenbach**

**Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Garage und Aufstocken einer bestehenden Garage auf dem Grundstück Stutzweg 19, Fl.-Nr. 233 und Fl.- Nr. 234, Gemarkung Reichenbach, vor.

Das besagte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohe, Rainholz, Brunnenhügel und Weidig“.

Es ist beabsichtigt, an der Nordseite des Wohnhauses, an der bestehenden Garage einen Anbau in den Ausmaßen von 6,50 x 8,00 m zu errichten. Im Erdgeschoss des Anbaues sind eine Garage, ein Windfang und eine Treppe zum Dachgeschoss geplant. Im Dachgeschoss sind 2 Kinderzimmer geplant. Vom Anbau über die bestehende Garage werden ein WC mit Dusche und ein Flur zum bestehenden Wohnhaus errichtet. Der Anbau sowie die bestehende Garage erhalten ein mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedecktes Satteldach, DN 30°.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohe, Rainholz, Brunnenhügel und Weidig“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Bauantrag
Baugrenze		Errichtung außerhalb der Baugrenze
Traufhöhe	bergseits max. 3,20m talseits max. 3,70m	bergseits 3,95m talseits 6,08m
Kniestockhöhe	0,25m	0,65m

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohe, Rainholz, Brunnenhügel und Weidig“ werden Befreiungen zugestimmt hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenze, der Traufhöhe und der Kniestockhöhe.

**Abstimmung:** mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 Befangen 0

**TOP 1.4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienwohnhäuser mit jeweils einer Doppelgarage auf dem Grundstück Nikolaus-Molitor-Straße 17, Fl.-Nr. 6236/63 und Fl.-Nr. 6265/3, Gemarkung Münnerstadt**

**Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils einer Doppelgarage auf dem Grundstück Nikolaus-Molitor-Str. 17, Fl.-Nr. 6236/63 und Fl.-Nr. 6265/3, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das Grundstück Fl.-Nr. 6236/63, Gemarkung Münnerstadt, liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ und ist erschlossen.

Das an dem Grundstück Fl.-Nr. 6263/63 angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 6265/3 liegt im Außenbereich.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 6236/63 ein Einfamilienwohnhaus in den Ausmaßen von 9,74 x 9,55 m zu errichten. Das 3-geschossige (KG/EG/OG) Einfamilienwohnhaus erhält ein höhenversetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 25°. Die Dacheindeckung erfolgt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. Die Doppelgarage in den Ausmaßen von 7,00 x 7,00 m erhält ein Flachdach.

Das zweite Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 6236/63 (Standort erstes Einfamilienwohnhaus) und auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 6265/3 (Außenbereich) errichtet.

Das zweite Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage ist in der Ausführung identisch mit dem ersten Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Die Zufahrt erfolgt über die Teilfläche der Fl.-Nr. 6236/63.

Bei dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Antrag auf Vorbescheid
Dachform	Satteldach	Pultdach Flachdach
Dacheindeckung	Die Dacheindeckungen der Wohnhäuser dürfen nur mit engobierten Ziegeln erfolgen	anthrazitfarbene Betondachsteine
Geschossigkeit	talseits 2-geschossig Bergseits eingeschossig	talseits 3-geschossig bergseits 2-geschossig
Traufhöhe	talseits max. 6,00 m	talseits 8,30 m
Baugrenze		Überschreitung der Baugrenze Errichtung außerhalb der Baugrenze

Auf Antrag von Herrn Pfennig stellt Herr Dritter Bürgermeister Knauf um 19.35 Uhr die Nichtöffentlichkeit her.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses diskutieren eigentums- und erschließungsrechtliche Aspekte des Vorgangs.

Herr Dritter Bürgermeister Knauff stellt um 19.40 Uhr die Öffentlichkeit wieder her.

## Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid sein gemeindliches Einvernehmen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ werden Befreiungen zugestimmt hinsichtlich der Dachform, der Dacheindeckung, der Geschossigkeit, der Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und der Überschreitung der Baugrenze bzw. Errichtung außerhalb der Baugrenze.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

### TOP 1.5 Bauantrag über den Neubau eines 6 Familienhauses mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Zentstraße 5, Fl.-Nr. 6282/1, Gemarkung Münnerstadt

#### Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau eines 6 Familienhauses mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Zentstraße 5, Fl.-Nr. 6282/1, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, ein 6 Familienhaus, aufgeteilt in 2 Baukörper, verbunden in der Mitte mit einem gemeinsamen Treppenhaus, zu errichten. Die Abmessungen des ersten Baukörpers betragen 13,615 x 9,24 m; die Abmessungen des zweiten Baukörpers betragen 10,24 x 10,365 m. Die beiden Baukörper erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und werden mit naturroten bzw. anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt. Die Kniestockhöhe beträgt 1,00 m. Auf der Westseite erhält jeder Baukörper einen 3,00 m breiten Zwerchgiebel, der mit einem Schleppdach abgedeckt wird. Das zwischen den Baukörpern stehende, 5,00 m breite, Treppenhaus, das für die Barrierefreiheit aller Wohnungen mit einem Aufzug ausgestattet wird, erhält ein Flachdach.

An der Nordseite wird ein überdachter Stellplatz in den Ausmaßen von 9,00 x 9,995 m errichtet.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Bauantrag
Dachneigung	30°	45°
Geschossigkeit	zul. EG und ein Vollgeschoss	EG,OG,DG
Traufhöhe	max. 6,00 m	6,50 m
Kniestockhöhe	25 cm	1,00 m
Dacheindeckung	Die Dacheindeckungen der Wohnhäuser dürfen nur mit engobierten Ziegeln erfolgen	Naturrote bzw. anthrazitfarbene Betondachsteinen
Dachform	Satteldach	Zwerchgiebel: Schleppdach Treppenhaus und Stellplatz: Flachdach

Baugrenze

Überschreitung der Baugrenze

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ werden Befreiungen zugestimmt hinsichtlich der Dachneigung, der Geschossigkeit, der Traufhöhe, der Kniestockhöhe, der Dacheindeckung, der Dachform und der Überschreitung der Baugrenze.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

**TOP 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung für das Herstellen von Stellplätzen für Mietwohnungen auf dem Grundstück Deichmannstraße 16a, Fl.-Nr. 1456, Gemarkung Münnerstadt**

**Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für das Herstellen von Stellplätzen für Mietwohnungen auf dem Grundstück Deichmannstraße 16a, Fl.-Nr. 1456, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Karlsberg I“ und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, 3 Stellplätze vor dem Wohnhaus zu errichten. Hierfür wird die bestehende Grünfläche einschließlich Einfriedungsmauer zurückgebaut und gepflastert. Zwischen den Stellplätzen bleibt eine Teilfläche der Grünfläche bestehen, diese wird mit Stützmauern, Höhe ca. 80 – 90cm eingefriedet.

Bei dem Bauvorhaben ist folgende Befreiung erforderlich:

	Bebauungsplan	Planung
Baugrenze		Die Stellplätze werden außerhalb der Baugrenze errichtet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung sein gemeindliches Einvernehmen.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

**TOP 2 Mitteilungen und Anfragen**

Auf Nachfrage von Frau Stadträtin Eckert wird die Verwaltung aufgefordert, die entstandenen Schäden am Hallenbad Münnerstadt der Versicherung der Stadt Münnerstadt zu melden.

Herr Stadtrat Schebler weist daraufhin, dass die noch fehlende Verglasung an der Bushaltestelle Marktplatz durch die Aufbringung entsprechender Folien vandalensicher gestaltet werden könnte.

Herr Stadtrat Holzheimer bittet nochmals, die eigentumsrechtlichen Fragen hinsichtlich der Tourismus- und Wanderschilder im Bereich der Stadt Münnerstadt zeitnah zu klären.

Münnerstadt, 13.04.2017

Knauff  
Vorsitzender

Bierdimpfl  
Protokollführer