



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 02. SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR BAU, UMWELT, ENERGIE UND VERKEHR

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 25.06.2026
Beginn:	17:30 Uhr
Ende:	17:55 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Barthel, Wolfgang
Kempf, Bernhard
Oswald, Richard
Otter, Barbara
Richter, Heinz
Riedmann, Georg
Schäbler, Thomas
Schäfer, Bernd
Schwab, Christian
Wagner, Burkhard

Vertretung für Stadtrat Helmut Adam
Vertretung für Stadtrat Joachim Hörnig

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas
Hollensteiner, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Hörnig, Joachim

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

2 Bauanträge

- | | | |
|------------|--|------------------|
| 2.1 | Neuerrichtung eines Carports; Jakob-Kaiser-Straße 10
Beschlussfassung | 2026/0046 |
| 2.2 | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten sowie einer Garage mit Müllraum; Kreuzbergstraße 13
Beschlussfassung | 2026/0047 |
| 2.3 | Eingeschossiges Bankgebäude mit SB-Automatenbereich und temporärer Büro- und Beratungsnutzung; Söllershöhe 3; Stadtteil Altfeld
Beschlussfassung | 2026/0045 |

3 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 3.1 | Neubau eines Wohnhauses mit 18 Wohneinheiten und einer Müll- und
Fahrradeinhausung; Baumhofstraße 53 a
Information | 2026/0061 |
| 3.2 | Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Märzfeld 7, Stadtteil Altfeld
Information | 2026/0060 |
| 3.3 | Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Märzfeld 36, Stadtteil
Altfeld
Kenntnisnahme | 2026/0014 |

4 Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 17:30 Uhr die öffentliche 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Wegen Abstimmungsbedarf soll der TOP „Bauantrag auf ein eingeschossiges Bankgebäude mit SB-Automatenbereich in der Söllershöhe 3“ abgesetzt und vertagt werden, damit besteht konkludentes Einverständnis.

Während der Sitzung wird auf Nachfrage des Vorsitzenden gegen die nachstehende Niederschrift keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt ist.

- 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr vom 19.05.2026

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2 Bauanträge

2.1 Neuerrichtung eines Carports; Jakob-Kaiser-Straße 10

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Birken III“
- hält die Festsetzungen ein ☐ja ☒nein
 - ☒ Ausnahme ☐ Befreiungen ☐ Abweichung
- Stellplatzsatzung eingehalten ☒ja ☐nein

Geplant ist die Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen.

Der Carport ist lt. Verfahrensunterlagen mit einer Größe von 3,95 x 7,22 m verkehrsfrei, da auch die mittlere Wandhöhe an der Grenze vom im Mittel 3,00 m nicht überschritten wird. Die zulässige Grenzbebauung von insgesamt 15 m entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen (Art. 6 Abs. 7 BayBO) wird ebenfalls nicht überschritten, da die Bestandsgarage an der westlichen Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 6,10 m aufweist und der Carport eine Länge von 7,22 m hat.

Allerdings ist der Carport außerhalb der Baugrenze geplant, was aber wiederum im Bebauungsplan „Birken II“ explizit als Ausnahme vorgesehen und somit im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden kann.

Nachdem die Ein- und Ausfahrt zum Stellplatz ohne Beeinträchtigung des Verkehrs möglich ist und auch keine nachbarschaftlichen Belange tangiert sind, kann die Ausnahme nach Auffassung der Verwaltung erteilt werden. Die Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt. Zudem wurden bereits in der näheren Umgebung vergleichbare Befreiungen zugelassen.

Beschluss:

Der Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt und die isolierte Ausnahme für den Standort außerhalb der Baugrenze erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten sowie einer Garage mit Müllraum; Kreuzbergstraße 13

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten sowie einer Garage mit Müllraum. Hierbei sollen 8 Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche und 5 Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche entstehen. Die zugehörigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl hergestellt.

Das dreistöckige Gebäude, zwei Geschosse plus Staffelgeschoss, soll ein Flachdach erhalten, auf welchem eine Dachbegrünung mit einer 12 cm starken Vegetationsschicht vorgesehen ist.

Die Gesamthöhe liegt bei 9,50 m, direkte Nachbargebäude haben Höhen von 12 m und 13 m das Gebäude fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein. Auch das abzubrechende Bestandsgebäude hat bereits eine Höhe von 12 m. (s. Lageplan mit Dachhöhen).

Auf die Nachfrage von Stadtrat Wolfgang Barthel, teilt Frau Hollensteiner mit, dass die Zuständigkeit der Abstandsflächenüberprüfung dem Landratsamt obliegt.

Stadtrat Heinz Richter ist der Auffassung, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aufgrund des vorliegenden Wohnraummangels kann er dem Bauvorhaben trotzdem zustimmen.

Stadtrat Richard Oswald sieht die Schaffung von neuem Wohnraum grundsätzlich positiv, auch wenn das Bauvorhaben optisch nicht seinen Vorstellungen entspricht, erteilt er seine Zustimmung. Die Parkplatzsituation sieht er an dieser Stelle problematisch.

Der Vorsitzende plädiert für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und stimmt dem Bauvorhaben aus diesem Grund zu.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt, das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2.3 Eingeschossiges Bankgebäude mit SB-Automatenbereich und temporärer Büro- und Beratungsnutzung; Söllershöhe 3; Stadtteil Altfeld

abgesetzt

3 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

3.1 Neubau eines Wohnhauses mit 18 Wohneinheiten und einer Müll- und Fahrradeinhausung; Baumhofstraße 53 a

Das Vorhaben wurde bereits in der Stadtratssitzung am 26.03.2026 bei der Teilaufhebung bzw. Aufstellung des einfachen Bebauungsplans für den Bereich "Baumhofstraße 53a" vorgestellt.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit max. vier Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss als Staffelgeschoss (max. 2/3 der darunter liegenden Vollgeschossfläche) ausgeführt werden soll. Es sollen 8 Wohnungen < 70 m² Wohnfläche und 10 Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche entstehen und 34 Stellplätze errichtet werden. Gemäß Stellplatzsatzung würden lediglich 28 Stellplätze benötigt.

Darüber hinaus ist es Planbestandteil, dass ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers durch geeignete Versickerungsflächen vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Zudem sind auf den Dachflächen teilflächig Dachbegrünungsmaßnahmen vorzusehen und diese, soweit möglich, im Rahmen des Art. 44 BayBO mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung ergänzend durch § 34 BauGB. Das Bauvorhaben hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein und fügt sich zudem nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit durch die Verwaltung erteilt.

3.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Märzfeld 7, Stadtteil Altfeld

Sachverhalt:

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Wohngebiet Märzfeld in Altfeld“
- hält die Festsetzungen ein ☐ja ☒nein
☐ Ausnahme ☒ Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB) ☐ Abweichung
- Stellplatzsatzung eingehalten ☒ja ☐ nein

In der Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026 wurde beschlossen, dass im Zuge des sog. „Bau-turbos“ den Bauwerbern des Baugebiets Märzfeld eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe bis zu einer max. Wandhöhe von 6,00 m bergseits und 6,50 m talseits in Aussicht gestellt werde.

Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Bauvorhaben, die ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Märzfeld einhalten und lediglich eine Befreiung bezüglich der Wandhöhe im o. g. Rahmen benötigen, verwaltungsintern zu behandeln.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Märzfeld in Altfeld“.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Wohnhaus soll zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° erhalten. Da es die eigentliche Festsetzung der Wandhöhen von bergseits 4,50 m und talseits von 6,00 m ab vorhandenem Gelände nicht einhält, sind entsprechende Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen. Hierdurch ist auch ein Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.

Geplant ist eine bergseitige Wandhöhe von 5,72 m und talseitig von 6,31 m, jeweils ab vorhandenem Gelände. Begründet wird die Abweichung damit, dass möglichst viel nutzbarer Wohnraum im Dachraum erzielt werden soll.

Weitere Abweichungen sind nicht ersichtlich. Es wurden auch keine weiteren Befreiungen beantragt, somit konnte das Bauvorhaben verwaltungsintern behandelt werden.

3.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Märzfeld 36, Stadtteil Altfeld

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Wohngebiet Märzfeld in Altfeld“
- hält die Festsetzungen ein ☐ ja ☒ nein
☐ Ausnahme ☒ Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB) ☐ Abweichung
- Stellplatzsatzung eingehalten ☒ ja ☐ nein

In der Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026 wurde beschlossen, dass im Zuge des sog. „Bau-turbos“ den Bauwerbern des Baugebiets Märzfeld eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe bis zu einer max. Wandhöhe von 6,00 m bergseits und 6,50 m talseits in Aussicht gestellt wird.

Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Bauvorhaben, die ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Märzfeld einhalten und lediglich eine Befreiung bezüglich der Wandhöhe im o. g. Rahmen benötigen, verwaltungsintern zu behandeln.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und die Zustimmung gem. § 36a BauGB erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Märzfeld in Altfeld“.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Wohnhaus soll zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° erhalten. Da es die Festsetzung der Wandhöhen von bergseits 4,50 m und talseits von 6,00 m ab vorhandenem Gelände nicht einhält sind entsprechende Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB für die Wandhöhen zu erteilen. Hiermit ist ein Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.

Geplant ist eine bergseitige Wandhöhe von 6 m und talseitig von 6,35 m, jeweils ab vorhandenem Gelände. Dies entspricht den vorgegebenen Rahmenbedingungen in Bezug auf die abweichenden Wandhöhen in diesem Baugebiet. Begründet wird die Abweichung damit, dass möglichst viel nutzbarer Wohnraum im Dachraum erzielt werden soll.

Weitere Abweichungen sind nicht ersichtlich. Es wurden auch keine weiteren Befreiungen beantragt, somit konnte das Bauvorhaben verwaltungsintern behandelt werden.

4 Anfragen

- Stadtrat Burkhard Wagner wirbt für das Projekt der Baumpatenschaften. Er schlägt vor, den Baumpaten als Anerkennung und Unterstützung eine Gutschrift über fünf Kubikmeter Wasser in Form eines Gutscheins auszuhändigen. Der Vorsitzende begrüßt den Vorschlag und gibt dies zur Prüfung und Umsetzung an die Verwaltung weiter.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 17:55 Uhr die öffentliche 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in