



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

am 18.03.2024 18:00 Uhr

Anwesend:

1. Vorsitzender: Stellvertretender Bürgermeister Lars Kaller

2. Gemeinderäte Technischer Ausschuss:

Arslan Cem
Beck Werner
Berg Siegfried
Döhner Rolf
Friedlein Anna
Zipf Manfred

Weitere Gemeinderäte: Eckert Peter

3. Beamte, Angestellte, usw.: Eisert Gunter

4. Es fehlten

- entschuldigt:

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung durch Ladung vom 08.03.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 18.03.2024 ortsüblich bekannt gegeben wurden.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Schule in ein Wohngebäude auf Flurstück 316 der Gemarkung Boxtal

Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 316 der Gemarkung Boxtal liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bauherr plant die Sanierung des derzeit ungenutzten Schulgebäudes, in dem er sieben Wohnungen schaffen möchte.

Die Außenwände sollen von innen gedämmt werden, um die Sandsteinfassade des Hauptgebäudes erhalten zu können. Neue Fenster- bzw. Türöffnungen sind nur in den Anbauten sowie in der Dachfläche vorgesehen.

Die für die sieben Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze sind in der vorgelegten Planung zeichnerisch nachgewiesen.

Aufgrund einer Änderung der LBO sind Baugesuche seit dem 01.01.2024 beim Kreisbauamt einzureichen. Im Kreisbauamt wird nun die Vollständigkeit der Antragsunterlagen geprüft und darüber entschieden, welche Angrenzer angehört werden. Das Kreisbauamt hat der Stadt Freudenberg eine Fertigung des vorliegenden Baugesuchs bereitgestellt, die Vollständigkeit bestätigt und mitgeteilt, dass zu dem Bauvorhaben keine Nachbarbeteiligung erforderlich ist.

Der Ortschaftsrat Boxtal hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag in seiner Sitzung am 15.02.2024 einstimmig zugestimmt.

Herr Berg weist daraufhin, dass auch die Kirche an die Abwasserrohre der ehemaligen Schule angeschlossen ist und fragt nach, ob die Wasserversorgung des Gebäudes noch funktioniert.

Herr Eisert antwortet, dass die Leitungen auf der bei der Stadt verbleibenden Fläche verlaufen und bereits in Verbindung mit dem anstehenden Verkauf Leitungsrechte eingetragen wurden.

Herr Döhner antwortet, dass ein Wasseranschluss vorhanden ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Schule in ein Wohngebäude auf Flurstück 316 der Gemarkung Boxtal.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

2. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Doppelgaragen auf Flurstück 4119 der Gemarkung Freudenberg

Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 4119 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

„10 FB Sinselein Steiggraben“ in Freudenberg. Der Bauherr plant hier den Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und zwei Doppelgaragen.

Für die folgenden Punkte in der vorgelegten Planung wird eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Abweichung von der vorgeschriebenen Ausführung als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35°. Geplant ist ein Pultdach mit einer Neigung von 5°.
- Dadurch erhält das Gebäude in der West-Ansicht eine Traufhöhe von 9,39 m und überschreitet die zulässige Traufhöhe, die talseitig auf 6,00 m festgesetzt ist.
- Vor Garagen ist von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Der Abstand beträgt an der schmalsten Stelle nur 3,00 m, da ansonsten das gesamte Gebäude weit in den Hang hinein gebaut werden müsste.

Aufgrund einer Änderung der LBO sind Baugesuche seit dem 01.01.2024 beim Kreisbauamt einzureichen. Im Kreisbauamt wird nun die Vollständigkeit der Antragsunterlagen geprüft und darüber entschieden, welche Angrenzer angehört werden.

Das Kreisbauamt hat der Stadt Freudenberg eine Fertigung des vorliegenden Baugesuchs bereitgestellt, die Vollständigkeit bestätigt und mitgeteilt, dass zu dem Bauvorhaben keine Nachbarbeteiligung erforderlich ist.

Mehrere Mitglieder des Gremiums beanstanden, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe ca. 3,40 m überschritten werden soll.

Herr Eisert erklärt, dass sich die Traufhöhe durch das geplante Pultdach derart vergrößert und dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Befreiungen von der Dachform erteilt wurden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Doppelgaragen auf Flurstück 4119 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Der Beschlussvorschlag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

3. Antrag auf Bauvorbescheid für die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf den Flurstücken 2469 und 2471 der Gemarkung Ebenheid

Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Die Flurstücke 2469 und 2471 der Gemarkung Ebenheid befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Flurstück 2469 ist im Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche ausgewiesen, 2471 bereits als Fläche für Landwirtschaft.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines einstöckigen Anbaus zu Wohnzwecken wie auf der folgenden Seite dargestellt. Der Anbau soll den Grundriss 9,0 m x 9,0 m erhalten und würde sich dadurch auf das angrenzende Flurstück 2471 erstrecken.

Innenbereich im Sinne des Baurechts endet nach der tatsächlich vorhandenen letzten Bebauung und die sich anschließenden Flächen sind als Außenbereich anzusehen. Bauen ist dort nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden. Nach § 35 III 1 BauGB liegt eine solche Beeinträchtigung öffentlicher Belange zwar bereits vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Der Erweiterung eines Wohngebäudes auf höchstens zwei Wohnungen aber darf § 35 IV 5 BauGB zufolge nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht.

Das Kreisbauamt hat in einer Vorbesprechung empfohlen, einen Antrag auf Bauvorbescheid zu stellen.

Aufgrund einer Änderung der LBO sind Bauvoranfragen seit dem 01.01.2024 beim Kreisbauamt einzureichen. Im Kreisbauamt wird nun die Vollständigkeit der Antragsunterlagen geprüft und darüber entschieden, welche Angrenzer angehört werden.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.03.2024****Nr. 03/2024**

Das Kreisbauamt hat der Stadt Freudenberg eine Fertigung der vorliegenden Bauvoranfrage bereitgestellt, die Vollständigkeit bestätigt und mitgeteilt, dass zu dem Bauvorhaben keine Nachbarbeteiligung erforderlich ist.

Der Ortschaftsrat Ebenheid hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag in seiner Sitzung am 07.02.2024 einstimmig zugestimmt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Antrag auf Bauvorbescheid für die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf den Flurstücken 2469 und 2471 der Gemarkung Ebenheid.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

4. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Einbau einer Klimaanlage mit Abluftgerät auf Flurstück 605 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 605 befindet sich innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB sowie innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg und ist als erhaltenswertes Gebäude gelistet, weshalb äußerliche Veränderungen an Gebäuden mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen sind.

Der Antragsteller möchte eine Klimaanlage in sein Gebäude einbauen. Für das dazugehörige Abluftgerät, das im Außenbereich aufgestellt werden soll, benötigt er eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Das Gerät besitzt die Abmessungen:

Höhe: 850 mm, Breite: 970 mm, Tiefe: 400 mm

Durch die Denkmalfachbehörde wurde bereits signalisiert, dass die Maßnahme genehmigungsfähig ist, wenn das Abluftgerät unter dem Freisitz (rot markiert in der Ansicht) platziert wird.

Der Betreiber ist durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Einhaltung der folgenden für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete maßgeblichen Grenzwerte verpflichtet:

Tags (06.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	45 dB(A)

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Einbau einer Klimaanlage mit Abluftgerät auf Flurstück 605 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

5. Informationen des Bürgermeisters

In der 12. Kalenderwoche (18. - 22.März) werden die Schilder für die 30er Zonen im Stadtgebiet von Freudenberg und allen Ortsteilen aufgehängt. Mit Aufstellung der Verkehrszeichen sind die 30er Zonen wirksam.

6. Anfragen**Neue Anfragen:**

1. Herr Berg fragt nach, ob im laufenden Jahr wieder der sogenannte Frühjahrsputz stattfindet.
2. Herr Beck weist auf zwei defekte Straßenlaternen im Fichtenweg und am Pfarrgraben hin.
3. Herr Döhner berichtet, dass es im Gewann „Dorles“ in der Nähe des Wanderweges LT2 erneut Erdenbrüche infolge von Auswaschungen gab.
4. Frau Friedlein regt an, bei Bauanträgen weiterhin alle Angrenzer durch die Verwaltung anzuschreiben, da die Rückmeldungen aus der Angrenzeranhörung eine Entscheidungshilfe für das Gremium sein können.
5. Herr Zipf fragt nach, ob die eingestürzte Mauer in der Erbsengasse durch den Grundstückseigentümer gesichert wurde, damit die Behebung des Rohrbruchs dort durchgeführt kann.
Herr Eisert antwortet, dass die Hangsicherung durch den Grundstückseigentümer bereits im vergangenen Jahr erfolgt ist und der Rohrbruchs anschließend durch die Stadtwerke Wertheim behoben wurde.
6. Herr Zipf berichtet, dass kürzlich in der Nähe des Stadteingangs aus Richtung Bürgstadt am Mainufer Freischnittarbeiten durchgeführt wurden und fragt nach, wer die Arbeiten veranlasst hat.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.03.2024****Nr. 03/2024**

7. Herr Arslan regt an, an der Mainbrücke Hinweisschilder für Radfahrer aufzustellen, um sie auf den Radweg auf der bayrischen Seite umzuleiten, da der Radweg auf badischer Seite vor dem Tremhof endet.
8. Herr Eckert weist auf eine Straßenlaterne im Sportplatzweg hin, an der das Glasgehäuse beschädigt ist.
9. Herr Ludwig Walla weist auf eine Straßenlaterne im Birkenweg hin, an der ebenfalls das Glasgehäuse beschädigt ist.

f.d.R.

.....
Stellvertretender Bürgermeister Lars Kaller.....
Gunter Eisert.....
Rolf Döhner / Siegfried Berg.....
Cem Arslan / Manfred Zipf