

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 30.04.2026

Sitzungsbeginn: 14:00 Uhr

Sitzungsende: 14:10 Uhr

Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Horak, Bernd

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev

Vogel-Weigel, Lena

**Der 3. Bürgermeister übernimmt als
Stellvertreter den Vorsitz der Sitzung**

Stellvertreter

Hauck, Petra

Wohlfart, Monika

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Detlef Wolf

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Thomas Schmitt

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Ausschussmitglied

Schmitt, Thomas

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Distler, Eva-Maria, Dr.

Für Horak, Bernd, da Vorsitz

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
- 1.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung; Neubau e. Eigentumwohnhauses mit 25 Wohneinheiten und e. Tiefgarage mit 55 Stellplätzen sowie Abbruch und Neubau des Gebäudes 16A als Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 6, Würzburger Straße 16
Vorlage: BV/024/2026
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung; Neubau e. Eigentumswohnhauses mit 25 Wohneinheiten und e. Tiefgarage mit 55 Stellplätzen sowie Abbruch und Neubau des Gebäudes 16A als Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 6, Würzburger Straße 16 Vorlage: BV/024/2026

Sachverhalt:

Den Bauantrag auf Neubau eines Eigentumswohnhauses mit Tiefgarage (Haus A) und Ersatzneubau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Würzburger Straße 16A (Haus B) hat der Bauausschuss in seinen Sitzungen vom 20.07.2020, 18.01.2021 und 21.02.2022 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Genehmigungsbescheid wurde vom Landratsamt Würzburg am 23.05.2022 erlassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Würzburger Straße“. Hiervon wurden folgende Befreiungen erteilt:

- Überschreitung der an der Würzburger Straße zulässigen Wandhöhe durch die Dachloggia;
- Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 auf eine GRZ von 0,87;
- Überschreitung der Kappungsgrenze bei der Anrechnung der Tiefgarage auf die zulässige GRZ von 0,8 auf 0,87;
- Dachform zugunsten der Errichtung eines Flachdaches für die Müllhäuschen;
- Dachform zugunsten der Errichtung eines Pultdaches auf dem Treppenanbau von Haus B;
- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m zugunsten der Errichtung von Vordächern, Balkonen, Terrassen und Kellerlüftungsschächten sowie einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 2,00 m zugunsten der Errichtung von Haustechnikräumen im Kellergeschoss;
- Zurückspringen von der Baulinie bis zu 1,50 m zugunsten der Errichtung einer Loggia;
- zeichnerische Festsetzung der Fläche für nur einen behindertengerechten Stellplatz zugunsten der Errichtung eines Müllhauses;
- zeichnerische Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen zugunsten eines Standorts des Müllbereichs hinter dem Haus C und neben den Stellplätzen;
- Überschreitung der Fläche für Tiefgaragen im Süden um ca. 2,00 m² zugunsten eines Lüftungsschachts;
- private Grünfläche zugunsten der Errichtung von Vordächern, Balkonen, Terrassen und Kellerlüftungsschächten sowie eines Spielplatzes;
- Abstandsflächen zugunsten einer Abweichung von Art. 6 BayBO bzgl. einer Überdeckung der Abstandsflächen von den Balkonen und dem Gebäude;
- Festsetzung zur Höheneinstellung der Gebäude zugunsten einer Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch die Loggia;
- extensive Dacheingrünung zugunsten einer Eindeckung des Pultdaches auf dem Treppenanbau von Haus B im gleichen Material wie das Hauptdach;
- Dacheindeckung zugunsten einer Eindeckung des Daches von Haus A in grauen Dachsteinen und des Daches des Müllhauses mit einer begrünten Kunststoffolie;

Der Bebauungsplan wurde seitdem nicht geändert. Die zur Prüfung heranzuziehende Rechtsgrundlage ist unverändert.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten. Der Bauausschuss hat seinerzeit auch einer Abweichung von der Stellplatzsatzung zugunsten einer kürzeren Länge und dem Verzicht auf Gliederung durch Bäume und Sträucher zugunsten der bestehenden Stellplatzanlage zugestimmt. Die Stellplatzsatzung wurde seitdem geändert. Eine entsprechende Abweichung ist nach der neuen Stellplatzsatzung nicht

mehr erforderlich.
Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zur Verlängerung der Geltungsdauer des oben genannten Bescheids.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein TOP.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernd Horak', written in a cursive style.

Bernd Horak, 3. Bürgermeister