

# Protokoll

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des

## Gemeinderates Sulzheim

am Montag, 09.12.2024 von 19:00 Uhr bis 23:05 Uhr

---

**Ort:** Rathaus Sulzheim

Durch den Vorsitzenden wurden alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß eingeladen. Erschienen sind 14 Gemeinderäte. Es hat mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl an der Beratung und Abstimmung teilgenommen, somit ist die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO gegeben.

### I. Öffentlicher Teil

#### Tagesordnung

1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 508/12 in der Gemarkung Alitzheim
2. Informelle Bauvoranfrage für einen Gästeparkplatz mit 40 Stellplätzen und einem Geräteschuppen auf der Flur-Nr. 64/1 in der Gemarkung Sulzheim
3. Erweiterung Kindergarten Alitzheim
  - Entscheidung über die Installation einer Brandwarnanlage oder einer Brandmeldeanlage,
  - Entscheidung über das Farbkonzept für die Außenfassaden, Dach, Wand und Fenster
  - Info zur aktualisierten Terminplanung
4. 1. Änderung (Teiländerung), Bebauungsplan "An der Weißen Marter" Gemeinde Sulzheim, Gemeindeteil Alitzheim
5. Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Jürgen Schwab eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

# Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

## Sitzungstag: 09.12.2024 Seite 2 von 9

---

1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 508/12 in der Gemarkung Alitzheim

### Sachverhalt:

**Bauantrag eingegangen am:** 05.12.2024

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

**Bauort:** Gemeinde Sulzheim

**Baugebiet** „Siedlung Nord“

**Gemarkung:** Alitzheim

**Flurstücknummer:** 1545/22

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)

**Nachbarunterschriften:** liegen vor

### Auszug Lageplan:



# Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

## Sitzungstag: 09.12.2024 Seite 3 von 9

---

### Beschluss:

Dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der

Flur-Nr. 508/12 in der Gemarkung Alitzheim wird zugestimmt.

Die Gemeinde Sulzheim erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB.

#### 1. Bauweise :

**Festsetzung:** E+D (Erdgeschoss + Dachgeschoss)

**Befreiung:** E+I (Erdgeschoss + Obergeschoss)

#### 2. Baugrenze:

**Festsetzung:** Baugrenze gem. Bebauungsplan

**Befreiung:** Überschreitung in Richtung Osten mit ca. 2,00 m x 5,24 m

#### 3. Dachneigung bei E+D:

**Festsetzung:** Haus: 25 – 45 Grad – wird bei 25 Grad eingehalten

Garage: Pultdach 0 – 6 Grad – wird Pultdach 3 Grad eingehalten

#### Dachneigung bei E+1:

**Festsetzung:** Haus: 20 – 45 Grad – wird bei 25 Grad eingehalten

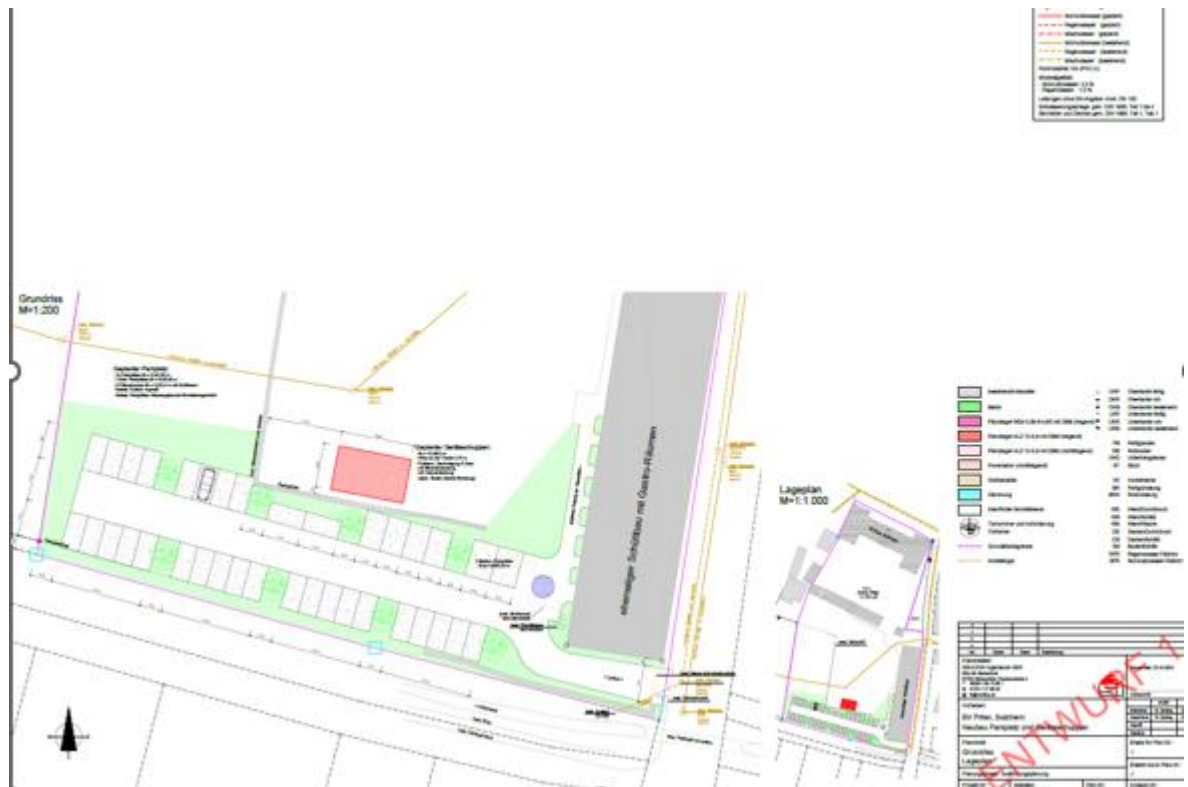
Garage: Pultdach 0 – 6 Grad – wird Pultdach 3 Grad eingehalten

**Stimmberechtigt: 15 Ja: 15 Nein: 0**

2. Informelle Bauvoranfrage für einen Gästeparkplatz mit 40 Stellplätzen und einem Geräteschuppen auf der Flur-Nr. 64/1 in der Gemarkung Sulzheim

#### Sachverhalt:

Im Anschluss an die Zehntscheune des Schlosses soll ein Gästeparkplatz mit 40 Stellplätzen und einem Geräteschuppen entstehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Wilhelm-Behr-Straße, zur besseren Übersicht wird ein Verkehrsspiegel angebracht. Die Gemeinde begrüßt den Bau des Parkplatzes, der Parkprobleme, wie zugeparkte Straßen, Gehwege und Hofeinfahrten rund um das Schloss bei Feierlichkeiten, hoffentlich entschärfen wird.



**Beschluss:**

**Der informellen Bauvoranfrage zum Bau eines Gästeparkplatzes und eines Geräteschuppens, wie auf dem Entwurfsplan dargestellt, wird zugestimmt.**

**Stimmberechtigt: 15      Ja: 15      Nein: 0**

3. Erweiterung Kindergarten Alitzheim
- Entscheidung über die Installation einer Brandwarnanlage oder einer Brandmeldeanlage,
  - Entscheidung über das Farbkonzept für die Außenfassaden, Dach, Wand und Fenster
  - Info zur aktualisierten Terminplanung

**- Entscheidung über die Installation einer Brandwarnanlage oder einer Brandmeldeanlage**

Für den Kindergarten wurde das Brandschutzkonzept erstellt. Für jeden Aufenthaltsraum gibt es jetzt einen direkten Ausgang ins Freie- Im bisherigen Brandschutzkonzept gibt es eine funkvernetzte Brandmeldeanlage. Diese hat eine kurze Alarmierungszeit, direkt zur Feuerwehr und hat den Vorteil im

Personen-, Sach- und Wertschutz, ist aber sehr teuer und für einen Kindergarten nicht unbedingt erforderlich.

Planungstechnisch würden funkvernetzte Rauchmelder ausreichen. Eine jährliche Wartung und ein Austausch der Batterien alle sechs bis acht Jahre wären erforderlich.

Das Planungsbüro schlägt für den Kindergarten eine Brandwarnanlage vor. Sie basiert technisch auf der Brandmeldeanlage, hat aber keine direkte Verbindung zur Feuerwehr. Sie ist sensibler und hochwertiger als die Rauchmelder. Sie muss vierteljährlich geprüft und jährlich gewartet werden. Der Austausch erfolgt alle acht Jahre. Über ein Display hat man schnell eine Übersicht, welcher Melder ausgelöst hat.

Der 1. Bürgermeister fragt den anwesenden Alitzheimer Kommandanten nach seiner Meinung. Dieser befürwortet die Brandwarnanlage wegen den besseren Überwachungsmöglichkeiten der einzelnen Melder. Die Feuerwehr ist nicht gezwungen im Brandfall im verrauchten Gebäude nach dem Brandherd zu suchen.

Der Bürgermeister ergänzt, dass er ebenfalls für den Einbau einer Brandwarnanlage ist. Im Kindergarten sind Kleinkinder vor Ort, für die ein höherer Sicherheitsstandard wichtig ist. Auch die Feuerwehr hätte einen sicheren Einsatz, da sie nicht in das verrauchte Gebäude müssen. Durch den Umbau wird dafür gesorgt, dass die Kinder nicht mehr über den bisher einzigen Fluchtweg „Treppenhaus“ herausmüssen, sondern direkt aus den Räumen ins Freie gelangen. Dieses Konzept ist jetzt viel sicherer, dann sollte bei der Brandwarnanlage nicht auf die Kosten geschaut werden. Diese Entscheidung sollte gleich für beide Kindergärten getroffen werden.

**Beschluss:**

**In beiden Kindergärten wird eine Brandwarnanlage installiert.**

**Stimmberechtigt: 15      Ja: 11      Nein: 4**

**- Entscheidung über das Farbkonzept für die Außenfassaden, Dach, Wand und Fenster**

Es ist vorgesehen, die orange Fassadenfarbe des letzten Anbaus zu belassen. Der jetzige Neubau sollte eine warme Kontrastfarbe erhalten und der Altbau mit einer hellen dezenten Farbe die Verbindung herstellen.

Die Fenster im letzten Anbau waren in einer abgetönten weißen Farbe gehalten. Im Altbau werden die Fenster gleich ausgetauscht, sie sind aus den 90er Jahren und entsprechen nicht mehr dem Energiestandard. Das Architekturbüro schlägt für die neuen Fenster ein helles grau vor, damit sich die Fenster zur Fassadenfarbe etwas abheben.

Für das Dach wird ein dunkles Grau vorgeschlagen, weil es farblich besser zu den Fassadenfarben passt.

**Beschluss:**

**Die Fenster werden in einem hellen Grau (RAL 7042 Verkehrsgrau) gehalten und die Dachfarbe soll ein dunkles Grau (RAL 7010 Zeltgrau) erhalten.**

**Stimmberechtigt: 15      Ja: 14      Nein: 1**

**- Info zur aktualisierten Terminplanung**

Der Zimmerer ist mit seinen Arbeiten fast fertig. Die Ausschreibung der Fenster und der Elektrik durfte aus haushaltstechnischen Gründen nicht durchgeführt werden. Die Arbeiten haben sich dadurch mindestens um sechs Wochen verzögert. Der Einzug kann deshalb wahrscheinlich erst im November erfolgen. Wir werden erst den Anbau fertigstellen, danach den Mittelbau. Der Umbau der bisherigen Krippe zum Küchen- und Essbereich erfolgt zum Schluss. Diese Woche werden die Leistungsverzeichnisse für die Fenster und die Elektrik verschickt, damit im Januar die Vergabe durchgeführt werden kann. In allen Räumen und auch im Flur ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, ebenso eine Be- und Entlüftung. Derzeit sieht es danach aus, dass wir gut mit den Kosten zurechtkommen.

4. 1. Änderung (Teiländerung), Bebauungsplan "An der Weißen Marter" Gemeinde Sulzheim, Gemeindeteil Alitzheim

1. Billigungsbeschluss des Entwurfes in der Fassung vom 09.12.2024
2. Billigungsbeschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;

**Sachverhalt**

Anlass der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Weißen Marter“ in der Fassung vom 15.06.1990 (Rechtskraft) ist die Absicht, im Ortsteil Alitzheim zusätzliche Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Weißen Marter“ ist es, das erschlossene Grundstück Fl.-Nr. 526/13, als Baufläche auszuweisen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Da sich an der Birkenstraße ein großer Spielplatz in etwa 600 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet, hat die Gemeinde beschlossen, den wenig genutzten Spielplatz im Plangebiet umzuwidmen und die Fläche, aufgrund des erhöhten Bedarfs, als Wohnbaufläche auszuweisen.

# Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

## Sitzungstag: 09.12.2024 Seite 7 von 9

---

Durch die Teiländerung soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung des bestehenden Baugebietes v.a. des untergenutzten Grundstückes ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken.

### Verfahren

Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes „An der Weißen Marter“ wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren wird u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt, weil:

- die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt sind, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen oder nur geringfügig angepasst werden. Die Änderungen sind marginal und beziehen sich hauptsächlich auf die Nutzung des Grundstücks, was keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundzüge der Gesamtplanung des Wohngebiets hat
  - die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet sind,
  - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
  - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile des Bebauungsplans verzichtet:
- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
  - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
  - von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
  - von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
  - von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

### Beschluss 1

**Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim billigt, den Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „An der Weißen Marter“**

# Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

## Sitzungstag: 09.12.2024 Seite 8 von 9

---

in der Fassung vom 09.12.2024, vorgelegt durch das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun, mit der Änderung, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze keine Baugrenze festgelegt wird.

Stimmberechtigt: 15      Ja: 15      Nein: 0

### Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim ordnet die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

Stimmberechtigt: 15      Ja: 15      Nein: 0

## 5. Informationen und Anfragen

### 5.1. Nächste Sitzung:

Die nächste Sitzung wird auf den 16.12.2024 um 18:00 Uhr im Rathaus Sulzheim geplant.

Das Jahresabschlussessen schließt sich um 20:00 Uhr im Gemeindehaus Vögnitz an.

### 5.2. Information der Anwohner St.-Martin-Straße wegen Kanalgeruch

Die Anwohner der St. -Martin-Straße sollten über den Grund der Geruchsbildung und der geplanten Vorgehensweise zur Beseitigung, wie von einer Anwohnerin schriftlich erbeten, informiert werden. Gemeinderat Herbig fragt an, ob dies schon erledigt wurde. 2. Bgm. Dazer informiert, dass alle Anwohner zusätzlich über das Amtsblatt informiert werden sollen.

### 5.3. Frauenabend in Mönchstockheim im Januar

Im Januar ist ein Frauenabend in Mönchstockheim geplant am 30.01.2025 mit dem Thema: Bücher von Frauen für Frauen

### 5.4. Kriegerdenkmal in Mönchstockheim

Am Kriegerdenkmal sind an der Einzäunung mehrere Pfosten sanierungsbedürftig, die Umzäunung ist bereits eingeknickt. Das gesamte Kriegerdenkmal sollte saniert werden. Wurde hier schon etwas in die Wege geleitet? Gibt es hier schon Ergebnisse?



*5.5 Infoveranstaltung der AWO*

Die AWO baut eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 12 Wohneinheiten und einer Tagespflege-Einrichtung in Grettstadt. Sie möchte in Sulzheim eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchführen. 2. Bgm. Dazer wird einen Termin ab Mitte Januar vereinbaren und im Amtsblatt veröffentlichen.

**Ende der öffentlichen Sitzung um 21:35 Uhr**