



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 02.03.2026 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	02/2026
Dauer:	18.30 Uhr bis 18:48 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:05 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Morhard Gerd ab 18:42 Uhr
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Herrmann	Samuel	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Metzger	Harald	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodenhausen	Robert	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	2. Bürgermeister Ludwig Seuffert
-------------------	----------------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 12.01.2026**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Anbau und Erweiterung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe**
Fl.Nr. 4039, Jahnstraße 7
 - 2.2 **Errichtung eines Balkons, dabei Überschreitung der Baugrenze**
Fl.Nr. 6190, Ringstraße 17
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Der 1. Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses und eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung. Er stellt fest, dass das Gremium ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist.

1. Genehmigung der Niederschrift vom 12.01.2026

Zur Niederschrift vom 12.01.2025 merkt Marktgemeinderat Heiner Trenner an, dass auf Anfrage der Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer in der letzten Bauausschusssitzung die Dachneigung für das neue Feuerwehrhaus in Hofstetten mit 15° durch Hr. Roth genannt wurden. So wurde es auch im Protokoll festgehalten. Dadurch könnten keine Biberschwanzziegel verbaut werden und der Dachraum wäre für ein Lager zu flach.

Thomas Köhler sagte dazu, dass die Verwaltung die Dachneigung nochmals überprüft und dies im Protokoll vermerkt.

Anmerkung der Verwaltung:

In der letzten Bauausschusssitzung nannte Architekt Roth auf Nachfrage versehentlich eine Dachneigung mit 15°. Beim Nachmessen anhand der Vorentwurfsplanung liegt die Dachneigung für das neue Feuerwehrhaus zwischen 30° und 35°. Die genaue Dachneigung wird in der Entwurfsplanung festgelegt.

Ein entsprechender Vermerk wird im bereits genehmigten Bauausschussprotokoll vom 12.01.2025 eingefügt.

Es werden keine weiteren Einwendungen erhoben, die Niederschrift ist damit genehmigt.

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Anbau und Erweiterung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe

Bauort: Fl.Nr. 4039, Jahnstraße 7

Die Bauherrschaft plant einen Anbau mit Erweiterung des Dachgeschosses und einer neuen Außentreppe am Bestandsgebäude Jahnstraße 7. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterfeld“, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt.

Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es den städtebaulichen Festsetzungen nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als die projektierten Gauben eine Länge von mehr als einem Drittel der Hauptfirslänge aufweisen. Ferner wird durch das Vorhaben im Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss. Der Bebauungsplan sieht hier verbindlich zwei Vollgeschosse vor. Durch das Vorhaben wird zudem die festgesetzte GFZ von 0,8 geringfügig überschritten (projektiert: GFZ = 0,84).

Aus diesen Gründen beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit, zur GFZ und zur Ausgestaltung der Gauben.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung keine Grundzüge der Planung berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung werden von den beantragten Befreiungen nicht berührt.

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Miltenberg, teilte mit, dass durch die geringen Veränderungen an der Kubatur des Gebäudes keine städtebaulichen Bedenken gegen die Schaffung eines 3. Vollgeschosses und der geringfügigen Überschreitung der GFZ bestehen. Eine überprägende Wirkung sei nicht gegeben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild beschränken sich auf das Hinzukommen der Gauben.

Bezüglich der Gaubenausbildung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits entsprechende Befreiungen zugelassen. Diese tragen einer modernen Bauweise und modernen Wohnverhältnissen Rechnung, die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 noch keine Ausprägung fand.

Im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums ohne zusätzliche Flächenversiegelung erscheinen die beantragten Befreiungen aus städtebaulicher Sicht als tolerierbar. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Den beantragten Befreiungen kann somit zugestimmt werden.

Die Erschließungssituation bleibt gegenüber dem genehmigten Bestand unverändert. Zusätzliche Stellplätze sind für das Vorhaben nicht nachzuweisen.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer fragt, ob das Fenster im EG von der Westansicht etwas von der Hauswand vorsteht.

Bürgermeister Thomas Köhler bestätigt dies und zeigt die Situation nochmals anhand eines Bildes. Er erklärt weiter, dass dies aber bereits im Bestand so ist und nicht den Bauantrag betrifft.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau und Erweiterung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe am Grundstück Jahnstraße 7 zu und stellt das Gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld“ zur GFZ, zur Ausgestaltung der Dachgauben und zur Vollgeschossigkeit her.

Abstimmung: 9:0 (Marktgemeinderat Samuel Herrmann noch nicht anwesend)

2.2 Errichtung eines Balkons, dabei Überschreitung der Baugrenze

Bauort: Fl.Nr. 6190, Ringstraße 17

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Balkons an dem bestehenden Wohngebäude Ringstraße 17. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Rechtverbindlichen Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain“, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt.

Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es den städtebaulichen Festsetzungen nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als der Balkon außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung keine Grundzüge der Planung berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Vorhaben sind keine Grundzüge der Planung berührt.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Die Baugrenzüberschreitung auf einer Länge von 6 m und in einer Tiefe von 1,5m erfolgt durch einen untergeordneten Gebäudeteil und führt zu keiner prägenden Wirkung. Vielmehr sind in der Nachbarschaft bereits mehrere Anbauten an Hauptgebäude vorhanden, durch welche die Baugrenze überschritten wird.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Den beantragten Befreiungen kann somit zugestimmt werden.

Die Erschließungssituation bleibt gegenüber dem genehmigten Bestand unverändert. Zusätzliche Stellplätze sind für das Vorhaben nicht nachzuweisen.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag Errichtung eines Balkons, dabei Überschreitung der Baugrenze auf dem Grundstück Ringstraße 17 zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain“ zur überbaubaren Grundstücksfläche her.

Abstimmung: 9:0 (Marktgemeinderat Samuel Herrmann noch nicht anwesend)

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Es liegen keine genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben zur Kenntnisnahme vor.

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**- Kommunale Wärmeplanung:**

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass das Erstgespräch zum Thema „Kommunale Wärmeplanung“ und damit ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaschutz am 24.02.2026 zusammen mit dem Fachbüro BFT, vertreten durch Hr. Sauer und Hr. Schwarzkopf und Vertretern der Gemeinden Kleinwallstadt und Hausen stattfand. Zunächst müssen die Daten, die zu Teilen bereits vorhanden sind, vom Bauamt ergänzt werden. Ziel der Wärmeplanung ist eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Wärmeversorgung. Dazu gehören der schrittweise Umstieg auf erneuerbare Energien, die Nutzung moderner Heiztechnologien sowie der gezielte und sinnvolle Ausbau von Wärmenetzen. Eine enge Zusammenarbeit mit Energieversorgern und weiteren regionalen Akteuren stellt dabei einen wichtigen Baustein dar. Im Zuge der weiteren Planung wird es auch zwei Bürgerveranstaltungen geben.

- Sonstiges:

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer sagt, dass sich vor ihrer Garage im Gehwegbereich wieder Pflastersteine, voraussichtlich durch Ratten verursacht, abgesenkt haben.

Alexander Mehr sagt, dass er dies dem Bauhof meldet und dass die Mitarbeiter das Pflaster wieder heben werden. Zudem soll der Schädlingsbekämpfer, der im März turnusmäßig kommt, Ködermaterial in die Kanalschächte auslegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bauhof hat bereits am 03.03.2026 die betroffene Gehwegstelle geöffnet. Die vorhandenen Rattengänge wurden mit Beton ausgegossen und das Gehwegpflaster wieder eingebaut.

Weiter erklärt Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer, dass die Bodenmarkierungen „Fußabdrücke“ oberhalb der Marktapotheke teilweise nicht mehr sichtbar bzw. vorhanden sind.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass durch die Bauverwaltung schon neue bestellt wurden und diese durch den Bauhof aufgebracht werden.

Marktgemeinderat Heiner Trenner erwähnt den Parkplatz vor dem Rathaus. Dieser war schon einmal Thema in der Bauausschusssitzung vom 12.01.2026.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass man sich die Stelle bei der nächsten Bauausschusssitzung vor Ort anschauen könne.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Besichtigung wurde als Tagespunkt für die nächste Bauausschusssitzung aufgenommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dank Bürgermeister Thomas Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:48 Uhr.

Im Anschluss fand noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 02.03.2026

Alexander Mehr
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister