



Markt Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 07.06.2021 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	06/2021
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.02 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20.30 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Dr. Jung	Jürgen	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bein	Karl Heinz	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wetzelsberger	Marco	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajc	Hans	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGRin Annette Horn

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

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 03.05.2021**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz**
Wallstraße, Fl.-Nr. 577/1
 - 2.2 **Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools**
Lehmgrubenstraße 8, Fl.-Nr. 5602
 - 2.3 **Anbau an Wohnhaus und Neubau Quergiebel mit Balkon**
Riemenschneider Straße 10, Fl.-Nr. 3960/60
3. **Vollzug der BayBO – Freigestellte Vorhaben**
4. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Der 1. Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr.

1. Genehmigung der Niederschrift vom 03.05.2021

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1	Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz
	Baugrundstück:	Wallstraße 10 A, Fl.-Nr. 577/1

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines zweistöckigen Einfamilienhauses ohne Keller auf dem Grundstück Wallstraße 10A. Die neue Grundstücksbezeichnung ergibt sich durch die Teilung des vorherigen Grundstücks Wallstraße 10. Das Gebäude soll auf dem bisher als Garten genutzten, neu entstandenen Grundstück entstehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich und östlich der Frühling- und Wallstraße“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Das Vorhaben dient zu Wohnzwecken und ist im ausgewiesenen Mischgebiet zulässig.

Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigung
- Abweichende Ausführung als Walmdach

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung (Befreiung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung des Neubaus mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 22 Grad. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-52 Grad vorgeschrieben.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar. Insbesondere da in direkter Nachbarschaft bereits zwei Gebäude mit Walmdächern zugelassen wurden.

Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden. Das Vorhaben ist durch die Wallstraße erschlossen.

Durch das Vorhaben werden zwei Stellplätze erforderlich, die in der Garge bzw. im Außenbereich des Baugrundstücks nachgewiesen sind.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Wallstraße 10A (Kleinwallstadt, Fl. Nr. 577/1) wird entsprechend den mit Schreiben vom 06.05.2021 eingereichten Bauvorlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der nötigen Befreiung hergestellt.

Abstimmung: 10:0

2.2	Bauvorhaben:	Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools
	Baugrundstück:	Lehmgrubenstraße 8 FI.-Nr. 5602

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die nach Art. 57 BayBO genehmigungsfreie Errichtung eines Pools im nordöstlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 5602 (Lehmgrubenstraße 8). Der Pool verfügt nach Angabe der Bauherrschaft über Salzelektrolysetechnik um Wasserwechsel zu vermeiden und Wasser einzusparen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain“.

Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Der zu errichtende Pool liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung (Befreiung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung des Pools außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar.

Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben "Errichtung eines Pools" auf dem Grundstück Lehmgrubenstraße 8 wird entsprechend den am 07.05.2021 eingereichten Bauvorlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der nötigen Befreiung hergestellt.

Abstimmung: 10:0

2.3 Bauvorhaben: Anbau an Wohnhaus und Neubau Quergiebel mit Balkon
Baugrundstück: Riemenschneider Straße 10, Fl.-Nr. 3960/16

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Erweiterung eines eingeschossigen Zweifamilienhauses mit Keller auf dem Grundstück Riemenschneiderstraße 10 sowie die Errichtung eines Quergiebels mit Balkon und eines Lärmschutzzaunes an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Das Vorhaben dient zu Wohnzwecken und ist im ausgewiesenen Mischgebiet zulässig.

Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze
- Überschreitung der Festsetzungen zur Höhe der Einfriedung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung (Befreiung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Quergiebels mit Balkon welcher zugleich die Überdachung der darunter gelegenen Terrasse darstellt. Hierdurch wird die festgesetzte Baugrenze um ca. 50 cm überschritten. Durch eine Wendeltreppe soll eine Erschließung des Gartens von der oberen Wohneinheit her möglich werden. Die Wendeltreppe liegt in Ihrer Gesamtheit außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar.

Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Weitere Belange, die der Befreiung entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden.

Die Bauherrschaft plant im Zuge der Baumaßnahme die Errichtung eines Lärmschutzzauns mit einer Höhe von ca. 1,8m entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Nach dem

Bebauungsplan ist entlang der westlichen Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von ca. 9,5m lediglich die Errichtung von Objekten mit einer Größe maximal 0,8m über Fahrbahnoberkante der ST 2309 zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen im Weiteren maximal eine Höhe von 1,3 m erreichen.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar.

Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Die Festsetzung der Maximalhöhe von 0,8 m ist auf die Anforderungen für Sichtdreiecke an klassifizierten Straßen zurückzuführen. Eine Befreiung sollte daher nur vorbehaltlich der Zustimmung des staatlichen Bauamts erfolgen.

Das Vorhaben ist durch die Riemenschneider Straße erschlossen.

Durch das Vorhaben werden zwei Stellplätze erforderlich, die im Außenbereich des Baugrundstücks nachgewiesen sind.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben „Anbau an Wohnhaus und Neubau Quergiebel mit Balkon“ auf dem Grundstück Riemenschneider Straße 10 wird entsprechend den mit Schreiben vom 10.05.2021 eingereichten Bauvorlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der nötigen Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze hergestellt. Hinsichtlich der Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen zur Errichtung eines Lärmschutzzaunes wird da Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamts hergestellt.

Abstimmung: 10:0

3. Vollzug der BayBO – Freigestellte Vorhaben

Zur Sitzung liegen keine freigestellten Vorhaben im Sinne der BayBO vor.

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Bürgermeister Thomas Köhler informiert darüber, dass ab dieser Woche die Bayernwerk Netz AG die alte Trafostation an der Straßeneinmündung Friedhofstraße/Schloßstraße zurückbaut. Der Rückbau habe sich auf Grund der vorbereitenden Umbindungsarbeiten der Stromleitung verzögert. Da sich das Grundstück im Eigentum des Marktes Kleinwallstadt befindet habe man überlegt, wie eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen kann. Hier sei man zu dem Schluss gelangt, die Fläche könne zu Parkplätzen umgestaltet werden um den hohen Bedarf im Bereich der Schule und des Friedhofs etwas zu entschärfen. Diese Idee findet die allgemeine Zustimmung des Bauausschusses.

Im Weiteren berichtet Bürgermeister Thomas Köhler, im Bereich des ehemaligen Festplatzes beginne ab der nächsten Woche (KW 24) eine Baumaßnahme des Zweckverbands AMME. Der Überlauf des Stauraumkanals westlich der Fährstraße weise strukturelle Schäden auf, die durch einen Ersatzbau beseitigt werden müssten. Die Bauarbeiten erfolgen ausschließlich auf Flächen des Bundes, die asphaltierten Parkplatzflächen der Gemeinde, der Bolzplatz und der Wohnmobilstellplatz seien nicht von Bautätigkeiten betroffen. Die nördliche Hälfte des Festplatzes müsse jedoch als Rangierfläche für den An- und Abtransport abgesperrt werden.

Auf Grund neuer Lockerungen hinsichtlich der Corona-Infektionsschutzmaßnahmen berichtet Bürgermeister Thomas Köhler über die aktuellen Bestimmungen. Diese umfassen insbesondere die Möglichkeit die Gemeindlichen Hallen und das Plattenbergbad in eingeschränktem Umfang wieder zu öffnen. Allerdings sei zu beachten, dass die Hallen zum Teil für Kommunalsitzungen und vor allem für die Prüfungen zum qualifizierenden Hauptschulabschluss genutzt werden und daher trotz der Lockerungen nicht immer zur Verfügung stünden.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein berichtet von Bürgermitteilungen über ordnungswidrige Nutzungen des Tartanplatzes an der J-A-Rohe-Schule. Es seien hier Mofafahrer, Beklettern der Flachdächer und illegale Müllablagerung beobachtet worden. Ebenso sei dort schon vor einer Weile ein Lagerfeuer festgestellt worden.

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, dass letzteres bereits mit der Versicherung geklärt sei und man hier bereits die Instandsetzung veranlasst habe. Hinsichtlich der Mofa-Fahrten auf dem Tartanplatz erklärt er, dass vor dem Zugangstor entsprechende Abweiser installiert seien. Sobald die beschlossene Sicherheitswacht installiert ist, kann diese hier auch kontrollieren. Er bittet die Marktgemeinderätinnen und -räte, die Bürgerinnen und Bürger zu ermutigen, sich an die Polizei zu wenden. Diese sei berechtigt, hier gegen Störer vorzugehen oder Personalien festzustellen.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger berichtet, er habe im Bezug auf die Dauerthematik „Hundekot“ vor kurzem alternative DOG-Bags gesehen, die nach einem gewissen Zeitraum verrotten, sodass sich kein Plastikmüll von nicht ordentlich entsorgten DOG-Bags in der Landschaft ansammelt. Er regt an zu prüfen ob dies zur Entschärfung der Problematik beitragen könne.

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, die Verwaltung werde dies überprüfen.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger erklärt, er habe vor kurzen auf einer Mountainbike-Strecke eine Beschilderung für Gefahrenstellen mit einem Hinweis auf die gegenseitige Rücksichtnahme MTB/Wanderer gesehen, welche im Churfranken-Design gestaltet waren. Eventuell würden solche Schilder auf weniger Widerstand stoßen wie die zuletzt zurecht ausgeschilderten Verbote. Letztere halte er an der betroffenen Stelle jedoch für absolut richtig.

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, er sei auf verschiedensten Kanälen wegen der Verbotsschilder kontaktiert und zum Teil angegangen worden. In der Verwaltung habe sich vor Kurzem die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Miltenberg gemeldet. Diese habe mitgeteilt, dass das ausgeschilderte Verbot hier von der Unteren Naturschutzbehörde unterstützt werde. In zukünftigen Fällen solle die Gemeinde entsprechende Gefahrenstellen an die untere Naturschutzbehörde melden, diese „übernehme dann den schwarzen Peter“ und werde die Beschilderung ggf. anordnen. Die Anregung des Marktgemeinderates nehme er allerdings gerne entgegen und werde den Kontakt mit den entsprechenden Stellen und Personen aufnehmen.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.02 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 07.06.2021

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister