



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 13.09.2021 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3**

Nummer:	08/2021
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.00 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.50 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Norbert Schüssler

Mitglieder des Bauausschuss			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Dr. Jung	Jürgen	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. durch MGR Gerd Morhard
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. durch MGR Ludwig Seuffert
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 05.07.2021**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Errichtung eines Wohnhausneubaus mit Garage**
Am Ölberg 20, Fl.-Nr. 1260/13
 - 2.2 **Errichtung eines Carports**
Neubergstraße 24, Fl. Nr. 610/41
 - 2.3 **Errichtung eines Solarcarports**
Ringstraße 17, Fl. Nr. 6190
 - 2.4 **Errichtung eines Solarcarports**
Ringstraße 18, Fl. Nr. 6193
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **Gestaltung Fläche ehemalige Trafostation Ecke Schloßstraße/Friedhofstraße**

Beratung und Beschlussfassung

5. **Fassadensanierung Rathaus Hofstetten**
Sachstandsbericht
 6. **Öffnungszeiten Grüngutsammelplatz**
Beratung und Beschlussfassung über Optimierungen
 7. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**
-

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

Die Marktgemeinderäte Alexander Kaufmann und Hans Zajic sind entschuldigt.

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 05.07.2021**

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

2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**

2.1 **Errichtung eines Wohnhausneubaus mit Garage**

Bauort: Am Ölberg 20, Fl.-Nr. 1260/13

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lehen – In der Hohle - Steinig“. 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 Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig.

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

- Kniestock-Höhe

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 Bauherren planen die Errichtung Wohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Garage. Der geplante Kniestock hat dabei eine Höhe von 0,95 m Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren. Im Bebauungsplan ist eine max. Kniestock-Höhe von 0,40 m 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.

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

Die erforderlichen beiden Stellplätze sind nachgewiesen.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben - Errichtung eines Wohnhausneubaus mit Garage - wird bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehen – In der Hohle - Steinig“ die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmung: 10:0

2.2 Errichtung eines Carports

Neubergstraße 24, Fl. Nr. 610/41

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes wurde von dort festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben um ein verfahrensfreies handelt.

Eine Behandlung des Antrages ist daher nicht erforderlich.

2.3 Errichtung eines Solarcarports

Bauort: Ringstraße 17, Fl. Nr. 6190

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain“. Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Carport außerhalb der Baugrenze

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:

Der Bauherr plant die nach Art. 57 BayBO genehmigungsfreie Errichtung eines Carports mit Solar bzw. Photovoltaikmodulen an der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Baufensters. Der Carport weist dabei folgende Maße auf: Länge 9,00 m, Breite: 4,00 m, Höhe: 3,00 m (an höchster Stelle des Pultdachs). Aufgrund der bereits vorhandenen Grenzbebauung mit Nebengebäuden auf dem Grundstück, ist für den Carport eine Abstandsflächenübernahme für das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 6193 erforderlich. Diese liegt unterzeichnet vor.

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 Solarcarports – wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die erforderliche Isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung: 10:0

2.4 Errichtung eines Solarcarports

Bauort: Ringstraße 18, Fl. Nr. 6193

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain“. Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Carport außerhalb der Baugrenze

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:

Der Bauherr plant die nach Art. 57 BayBO genehmigungsfreie Errichtung eines Carports mit Solar bzw. Photovoltaikmodulen an der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Baufensters. Der Carport weist dabei folgende Maße auf: Länge 9,00 m, Breite: 4,00 m, Höhe: 3,00 m (an höchster Stelle des Pultdachs).

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 Solarcarports – wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die erforderliche Isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung: 10:0**3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**

Es lagen keine Anträge vor.

**4. Gestaltung Fläche ehemalige Trafostation Ecke Schlossstraße/Friedhofstraße
Beratung und Beschlussfassung**

Die an der Stelle vorhandene große Trafostation wurde zwischenzeitlich abgebrochen und durch eine wesentlich kleinere Ausführung ersetzt. Der Abriss zögerte sich deshalb hinaus, weil es eine Verbindung zur Station am Birkenhofparkplatz gab und diese ebenfalls erst umgebaut werden musste.

Der Abriss ist jetzt im Sommer erfolgt und die Fläche seither eingeebnet.

Es bietet sich an, Parkplätze, insbesondere für Friedhofbesucher, bzw. Trauergäste bei großen Beerdigungen herzustellen.

Beschluss:

Die Verwaltung soll unter Einbeziehung der vorhandenen Grünfläche und Berücksichtigung der Glascontainer einen Entwurf für die Nutzung als Parkfläche erstellen.

Auf Anregung von MGRin Hanne Kreuzer soll die Oberfläche möglichst mit einem versickerungsfähigen Belag befestigt werden.

Abstimmung: 10:0**5. Fassadensanierung Rathaus Hofstetten
Sachstandsbericht**

Auf Vorschlag von MGR Alexander Kaufmann wurde in der Vergangenheit die Sanierung der Fassade am Rathaus Hofstetten beauftragt.

Die Fa. Syndikus hat Ende August mit vorbereitenden Reinigungsarbeiten begonnen.

Dabei stellte sich gleich zu Beginn heraus, dass Holzverkleidungen und Fachwerk zum Teil erhebliche Schäden aufweisen, so dass auch Bedenken hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit aufkamen.

Aus dem Grunde wurde die Zimmerei Seitz aus Kleinwallstadt gebeten, die Schäden vor Ort zu begutachten.

Sie stellten fest, dass diese behoben werden können und waren bereit, die Arbeiten zeitnah auszuführen.

Auf der Grundlage eines vorgelegten Angebotes wurden die Sanierung beauftragt und die Arbeiten mit einer Summe von 2.856,00 € (einschl. MwSt.) zwischenzeitlich ausgeführt.

Derzeit bessert die Firma Syndikus die Putzfelder aus und versieht die Fassade mit einem Neuanstrich in den vorhandenen Farbtönen.

Danach sollen die konstruktionsbedingt gefährdeten Holzbauteile eine Blechabdeckung als Witterungsschutz erhalten.

Die Sanierung der bleiverglasten Fenster wird vorerst zurückgestellt, da der Kitt komplett zu erneuern ist und hierfür noch ein Schreiner gefunden werden muss, der dieses Verfahren noch beherrscht.

6. Öffnungszeiten Grüngutsammelplatz

Beratung und Beschlussfassung über Optimierungen

Öffnungszeiten Grüngutsammelplatz

Aus den Reihen der Bevölkerung wurde über MGR Dr. Andreas Daus der Wunsch geäußert, die Öffnungszeiten anzupassen. In diesem Jahr kam es aufgrund des schönen Wetters und des damit möglichen Baumschnitts in den beiden letzten Februar-Wochen an den beiden Anlieferungsstunden am Samstag zu einem großen Andrang.

Deshalb war sich nach kurzer Diskussion einig, die Öffnungszeiten künftig so zu ergänzen, dass in den beiden letzten Februar-Wochen die Regelung analog 30.10. bis 16.11. gilt.

Die Öffnungszeiten werden um die rot markierten Zeiten ergänzt:

Öffnungszeiten Grüngutsammelplatz	
01. März – 26. Oktober	
mittwochs	15.00 Uhr – 18.00 Uhr
freitags	15.00 Uhr – 18.00 Uhr
samstags	11.00 Uhr – 17.00 Uhr
30. Oktober – 16. November	
mittwochs	15.00 Uhr – 17.00 Uhr
freitags	15.00 Uhr – 17.00 Uhr
samstags	11.00 Uhr – 17.00 Uhr
18. November - 14. Februar	
samstags	14.00 Uhr – 16.00 Uhr
14. Februar – 28./29. Februar	
mittwochs	15.00 Uhr – 17.00 Uhr
freitags	15.00 Uhr – 17.00 Uhr
samstags	11.00 Uhr – 17.00 Uhr

Beschluss:

Die aktuellen Öffnungszeiten werden so ergänzt, dass der Grüngutsammelplatz Kleinwallstadt in den beiden letzten Februar-Wochen auch mittwochs und freitags von 15.00- 17.00 Uhr und samstags von 11.00- 17.00 Uhr geöffnet ist.

Abstimmung: 10:0

7. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

MGR Karlheinz Bein erkundigt sich, wie weit die Sanierung des Radweges (Jahnstraße) nach Elsenfeld gediehen ist.

Weiter bittet er, auf Höhe seines Hauses in der Schleusenstraße ein Hinweisschild anzubringen, das die Richtung nach Aschaffenburg angibt, und zur Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer in der Biegung Schleusenstraße/Am Hinterfeld eine durchgezogene Kurven-Linie, evtl. noch ergänzt mit dem Piktogramm „Radfahrer“ aufzubringen.

Nach wie vor, so Bürgermeister Köhler, liegt noch keine Antwort aus Elsenfeld zum Angebot der Fa. Stix für die Sanierung zwischen Kleinwallstadt und Elsenfeld vor.

MGR Robert Rodenhausen fragt nach, wann mit den Arbeiten für die Gestaltung der „Grünanlage Denninger Straße“ begonnen wird.

Diese sollten noch in diesem Jahr in Angriff genommen werden, musste aber wegen Krankheitsfällen in der Gartenbau-Abteilung des Bauhofes verschoben werden.

Auch kamen immer wieder unaufschiebliche und unvorhergesehene Aufgaben, wie z.B. die vom Sicherheitsbeauftragten geforderte Erweiterung des Fallschutzes auf einem Spielplatz, oder der Abbau eines Spielhäuschens dazwischen.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund mehrerer Krankheitsfällen in der Gartenbauabteilung wird eine Umsetzung der Maßnahme an der Denninger Straße in diesem Jahr nicht mehr möglich sein. Das Personal ist aktuell mit zahlreichen anderen Projekten beschäftigt (Rückschnitt in den Friedhöfen, Versetzung des Spielplatzes im Neubaugebiet, Beseitigung der Beanstandungen Kinderspielplatzprüfungen, Streuobstsammlungen Schule mit anschl. Ausweisung der Bäume mit gelbem Band etc.).

Unter Verweis auf die erfolgte Begehung der Ortsmauer schlägt MGR Marco Wetzelsberger vor, dort Hinweistafeln mit Erläuterung und Bedeutung des Bauwerkes an geeigneten Stellen anzubringen. Vielleicht würden diese sogar auch bezuschusst.

1. Bürgermeisters hatte beim zuständigen Sachbearbeiter der Regierung von Unterfranken (Sachgebiet Städtebauförderung), Herrn Hemmelmann, nach Fördermöglichkeiten gefragt und die Antwort erhalten, dass es für diese Maßnahme keine Förderung aus den Mitteln der Städtebauförderung gibt.

Er bittet deshalb den MGR-Kollegen Dr. Jürgen Jung nochmals zu versuchen, über das LEADER-Programm zu einer Förderung dieser Maßnahme zu kommen.

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

Ende der öffentlichen Sitzung um 19.00 Uhr

Im Anschluss fand noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, den 24.09.2021

Norbert Schüssler
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister