



Markt Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 08.11.2021 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	09/2021
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.25 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.50 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			an-we- send	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"/>	
Zajic	Hans	FWG	<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 13.09.2021**
- 2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage**
Schloßstraße 20, Fl.-Nr. 4201/2,
 - 2.2 Bauantrag „Doppelhausneubau mit Carports“**
Bergstraße 3, Fl.-Nr. 6073
 - 2.3 Bauantrag „Umbau und Sanierung eines Wohnhauses“**
Birkenstraße 9, Fl.-Nr. 1453/2
- 3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
- 4. Einrichtung einer neuen Busverbindung Kleinwallstadt-Dudenhofen**
Planung einer neuen Bushaltestelle im Bereich des Bahnhofs Kleinwallstadt

5. Schäden am Kreuz im Friedhof Kleinwallstadt

Siehe Mail Bauhof vom 12.10.2021

6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

1. Bürgermeister Köhler begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung fest 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 13.09.2021

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage

Bauort: Schloßstraße 20, Fl.-Nr. 4201/2

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Garage an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks „Schloßstraße 20“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain II bis 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 als der Wohnnutzung dienendes Nebengebäude entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

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

- Errichtung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde beantragt. Diese ist nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

- 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 die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu den beantragten Abweichungen folgendes festzustellen:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Garage teilweise außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters.

Die Grundzüge der Planung erscheinen durch die Abweichung nicht berührt.

Die Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar. Insbesondere können nach § 14 BauNVO nebenanlagen die einer im Gebiet zugelassenen Hauptnutzung dienen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Da von den betroffenen Nachbarn unterzeichnete Nachbargenehmigungen vorgelegt wurden, können dem Vorhaben nachbarliche

Interessen nicht entgegengehalten werden. Öffentliche Belange die der Abweichung entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden.

Das Vorhaben wird durch die Schloßstraße erschlossen.

Durch das Vorhaben müssen keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße“ zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück „Schloßstraße 20“ wird entsprechend dem Antrag vom 23.08.2021 seitens der Marktgemeinde Kleinwallstadt zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hergestellt.

Abstimmung:10:0

2.2 Bauantrag „Doppelhausneubau mit Carports“

Bauort: Bergstraße 3, Fl.-Nr. 6073

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlicher Dammsrain - Unterfeld“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierenden Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen ab:

- Die zulässige Traufhöhe von 6,50m wird um bis zu 78 cm überschritten
- Die geplante Lage des Gebäudes auf dem Grundstück entspricht nicht dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und verschiebt sich nach Norden.
- Das Gebäude unterschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrenzabstände zu den Nachbargrundstücken Flr-Nr. 6072 und 6074.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn

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

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Traufhöhe von bis zu: 7,28 m, liegt im weit überwiegenden Bereich jedoch zwischen 7,11 m und 7,23 m. Im Bebauungsplan ist jedoch festgesetzt, dass lediglich Traufhöhen von bis zu 6,50 m zulässig sind.

Zur Begründung führt der Bauherr an, durch die, gegenüber der tatsächlichen Umgebungsbebauung geringere Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe werde ein Einfügen in die

vorhandene Bebauung gewährleistet. Zum Vergleich zieht der Bauherr folgende Messungen heran:

Traufhöhe der Bebauung auf Flr.-Nr. 6074: 7,275m

Traufhöhe der Bebauung auf Flr.-Nr. 6072: 7,175m

Durch die beschriebene Abweichung von den Festsetzungen zur Traufhöhe wird die Umgebungsbebauung nicht überprägt. Das Gebäude passt sich diesbezüglich in die Umgebungsbebauung ein. Die Abweichung wäre demnach städtebaulich vertretbar.

Die geplante Bebauung rückt von der südlichen Grenze (Bergstraße) im westlichen Grundstücksbereich ca. 9,71m und im östlichen Grundstücksbereich ca. 11,07 m ab. Von der nördlichen Grundstücksgrenze hält das Vorhaben im westlichen Grundstücksbereich einen Abstand von ca. 9,00 m sowie im östlichen Grundstücksbereich einen Abstand von ca. 7,9 m. Zur westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze wird ist jeweils ein Grenzabstand von 3,05 m vorgesehen.

Im Bebauungsplan war das maßgebliche Baufenster auf Grund einer Hochspannungsleitung, zu der eine Sicherheitsabstand einzuhalten war, trapezförmig festgesetzt. Die Hochspannungsleitung wurde mittlerweile zurückgebaut, sodass eine Bebauung in einem rechtwinkligen Baufenster grundsätzlich möglich wäre.

Nach Anpassung des Baufensters an die neuen Gegebenheiten wäre zur südlichen Grenze ein Grenzabstand zwischen ca. 3 m (westliches Ende des Baufensters) und ca. 4,5m (östliches Ende des Baufensters) sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand zwischen ca. 14,70 m (westliches Ende des Baufensters) bzw. ca. 13,60 m (östliches Ende des Baufensters) festgesetzt. An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind jeweils Grenzabstände von 3,5 m einzuhalten.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte nördliche Baugrenze um ca. 5,70 m (westlicher Bereich) bzw. 4,12 m (östlicher Bereich) sowie die westliche und östliche Baugrenze jeweils um 0,45 m.

Durch die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur bebaubaren Grundstücksfläche wird der geplante Gebäudekörper gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan nach Norden verschoben.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes an den westlichen und östlichen Grundstücksflächen ermöglicht eine um ca. 90 cm breitere Gebäudeausbildung.

Die Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Miltenberg hat hinsichtlich der Unterschreitung der Abstandsfläche gegenüber dem östlichen Nachbarn bestehen Bedenken vorgebracht.

Zum Bauvorhaben liegen keine Nachunterschriften vor.

Das Vorhaben wird durch die Bergstraße erschlossen. Die erforderlichen 4 Stellplätze werden im südlichen Grundstücksbereich als Carports und Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben Doppelhausneubau auf dem Grundstück Bergstraße 3, Flr.-Nr. 6073 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlicher Dammsrain - Unterfeld“ werden die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt. Die Marktverwaltung soll die Bauherrschaft über den Beschluss informieren und mit der Bauaufsichtsbehörde und der Bauherrschaft einen Gesprächstermin veranlassen, um ggf. mögliche Nachbesserungen zu erörtern.

Abstimmung: 10:0

2.3 **Bauantrag „Umbau und Sanierung eines Wohnhauses“**

Bauort: Birkenstraße 9, Fl.-Nr. 1453/2

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Östl. Anschlussbebauung“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan im betroffenen Bereich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt für das betroffene Gebiet ausschließlich das Baufenster sowie die Art der baulichen Nutzung fest.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO (1962) festgesetzt. Die umgebende Bebauung entspricht ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist demnach zulässig.

Das festgesetzte Baufenster wird durch das Vorhaben nicht überschritten.

Im Weiteren ergibt sich die Zulässigkeit des Vorhabens aus § 34 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der umgebenden Bebauung sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss vorhanden und prägend.

Durch das Vorhaben wird das bisher asymmetrische Satteldach zu einem symmetrischen Satteldach umgestaltet. Hierzu wird die Traufhöhe der nordwestlichen Außenwand auf das Niveau der südöstlichen Außenwand angehoben, sodass an das nun symmetrische Satteldach auf Höhe der Traufe ein Flachdach mit Dachterrasse für den nördlichen Anbau angrenzt. Der so gewonnene Raum im OG soll später als Ankleideraum genutzt werden.

Nordöstlich soll an das Gebäude ein Windfang angebaut werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Die bisherige Bebauung wie auch die Umgebungsbebauung erfolgten in offener Bauweise. Durch das Vorhaben wird die Bauweise nicht verändert.

Das Vorhaben wird durch die Birkenstraße erschlossen. Die erforderlichen 4 Stellplätze werden als Doppelgarage und Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben Umbau und Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Birkenstraße 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 9:0 (Enthaltung des MGR Trenner gem. Art. 49 GO)

3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der freigestellten Bauvorhaben**

Derzeit liegen der Marktverwaltung keine Anzeigen freigestellter Bauvorhaben vor.

4. **Einrichtung einer neuen Busverbindung Kleinwallstadt-Dudenhofen Planung einer neuen Bushaltestelle im Bereich des Bahnhofs Kleinwallstadt**

Sachverhalt:

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet über die Bestrebungen des Kreistags und des Verkehrsverbundes eine Verbindung zwischen der Maintalbahn und dem S-Bahnnetz Frankfurt herzustellen. Hierbei sollte bewusst das Nadelöhr Hauptbahnhof Aschaffenburg gemieden werden, da durch die komplexe Taktung der Bahnlinien, keine effiziente Verbindung LK Miltenberg – Aschaffenburg – Frankfurt möglich sei.

Folglich habe man sich nach langer Abwägung entschlossen, die neue Buslinie BG 1 einzurichten. Im Rahmen dieser Beschlussfassung habe zwar festgestanden, dass der Schnittpunkt Maintalbahn-Linie BG1 wegen der optimalen Verkehrslage in Kleinwallstadt erfolgen soll, über die Notwendigkeit einer neuen Haltestelle habe man jedoch nicht gesprochen. Die Fahrzeit bis Frankfurt Hauptwache (Bus und S-Bahn) verkürzt sich hierdurch auf ca. 1,5 Stunden.

Mitte Oktober habe die VU die Gemeinde über die Einrichtung der Buslinie BG 1 Dudenhofen-Kleinwallstadt ab Dezember 2012 informiert und um einen Ortstermin gebeten. Man wolle einen Standort für die Haltestelle der Linie BG1 prüfen.

Durch das beauftragte Busunternehmen wurde der Standort vor dem SB-Bereich der Sparkassenfiliale in der Frühlingstraße vorgeschlagen. So könne der Bus, aus Richtung Niedernberg kommend, durch die Bahnhofstraße anfahren, in der Frühlingstraße halten und über die Klingerstraße und Hauptstraße wieder abfahren.

Nach Auskunft der Polizei würde durch diesen Standort der überwiegende Teil der Parkplätze in der Frühlingstraße sowie einige Parkplätze in der Bahnhofstraße entfallen. Bürgermeister Köhler führt aus, im Hinblick auf die begrenzten Öffnungszeiten und die angespannte Parksituation an der Sparkasse müsse dieser Standort als problematisch angesehen werden.

Auch ein alternativer Standort im weiteren Verlauf der Frühlingstraße führe nicht zu einer Entspannung der Situation.

Diese Einschätzung sei vor Ort von den anwesenden Vertretern der Verkehrsbehörden, der Polizei und der Verkehrsbetriebe bestätigt worden.

Ein alternativer Standort vor dem Bahnhof scheidet ebenfalls auf Grund der dort bestehenden Stellplätze und der engen Örtlichkeit aus.

Gemeinsam habe man daher zwei realisierbare Varianten erarbeitet.

Diese sehen vor, dass der Bus von der Bahnhofstraße aus in die Wallstraße einfährt, nach links auf den P+R-Platz südlich des Bahnhofs abbiegt, dort hält, dann wendet und über die Wallstraße, Frühlingstraße und Klingerstraße wieder abfährt.

Alternative 1 sieht vor, den Bus südlich der bestehenden Garage auf den P+R-Platz zu führen und in einer großen Schleife durch die Fahrgasse der Parkplätze zur Ausfahrt zu wenden. Hierbei entfallen ca. 6-8 Parkplätze.

Bei dieser Planung müssen eine bestehende Mauer und ein Zaun südlich der Garage entfernt werden. Es besteht hier jedoch das Risiko, dass der Bus nicht weiterfahren kann, wenn auch nur 1 PKW nicht ordnungsgemäß parkt.

Alternative 2 sieht vor, dass der Bus in die bestehende Bushaltestelle westlich der Wallstraße einbiegt um auszuholen und dann nördlich der Garage auf den P+R-Platz fährt. Hier soll der Bus auf Höhe der Garage anhalten und dann mit kleinem Wendekreis über die bestehende Ausfahrt in Richtung Frühlingstraße abfährt. Hierbei entfallen voraussichtlich 6-8 Parkplätze. Diese Variante wird von Verwaltung und Busunternehmen als umsetzbar und vorteilhafter erachtet.

Da es sich beim P+R-Parkplatz um ein Gemeindegrundstück handelt, wird um Zustimmung des Bauausschusses gebeten.

Beschluss:

Der Bauausschuss begrüßt die Einrichtung der Buslinie BG1 Dudenhofen-Kleinwallstadt und die hiermit verbundene Aufwertung des Bahnhofs. Der Bauausschuss stimmt der Alternative 2 (Wendekreis auf dem P+R-Platz, nördlich der Garage) zu. Die Beschilderung der Haltestelle erfolgt in Absprache mit den Verkehrsbehörden, der Polizei und der VU.

Abstimmung: 10:0

5. Schäden am Kreuz im Friedhof Kleinwallstadt

Sachverhalt:

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, der Bauhof habe im Rahmen der Pflegearbeiten vor Allerheiligen das Sandsteinkreuz im Mittelgang des Friedhofs Kleinwallstadt gereinigt. Hierbei seien mehrere Schadstellen festgestellt worden. Anhand von Bildern erläutert Bürgermeister Köhler, dass die Schäden auf Witterungseinflüsse zurückzuführen seien. Um zu verhindern, dass die Schäden sich verschlimmern und um das Kreuz in möglichst gutem Zustand zu erhalten, werde angeregt, einen Fachbetrieb vor Ort die Schäden beurteilen zu lassen und eine Kostenschätzung für Reparatur und Konservierung des Kreuzes anzufragen. Ein vergleichbares Vorgehen habe man auch bei der Kreuzigungsgruppe vor der Rohe´schen Stiftung gewählt und sehr positive Erfahrungen gemacht.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorschlag zu, einen Fachbetrieb mit einer Schadensbeurteilung und einer Kostenschätzung für die Reparatur und Konservierung des Sandsteinkreuzes am Friedhof Kleinwallstadt zu beauftragen.

Abstimmung: 10:0

6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Marktgemeinderat Stahl trägt den Wunsch mehrerer Hofstetter Bürger vor, im Bereich der Talstraße ein Tempoinfogerät aufzuhängen.

Die Kontrollen durch die Kommunale Verkehrsüberwachung würden begrüßt, führten jedoch auch dazu, dass im Bereich der Messstellen abgebremst und dann wieder beschleunigt werde.

Bürgermeister Köhler befürwortet die Anregung zu und wird einen geeigneten Standort aussuchen lassen.

Marktgemeinderat Stahl teilt mit, es sei ihm durch mehrere Mitbürger zugetragen worden und er habe es auch selbst beobachtet, dass im Bereich Köhlersweg/Fesenbuckel zeitweise öffentlicher Verkehrsgrund gesperrt werde. Dies geschehe offensichtlich ohne entsprechende Genehmigung. Er bittet, dies zu prüfen und ggf. Abhilfe zu schaffen.

Bürgermeister Köhler erklärt, es sei nicht hinnehmbar, dass öffentliche Wege oder Straßen ohne Genehmigung der Gemeinde gesperrt würden. Herr Bergold werde die Situation vor Ort prüfen und entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt 1. Bürgermeister Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.25 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 09.11.2021

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister