



# Markt Kleinwallstadt

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 10.01.2022 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	01/2022
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.52 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.08 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"/>	Anwesend ab n.ö. Sitzung
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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vertr. d. 2. Bgm Ludwig Seuffert						

Weitere Anwesende	
-------------------	--

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 06.12.2021**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 2.1 **Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 offenen Stellplätzen und einem Carport mit einem Stellplatz**  
Köhlersweg 14, Fl.-Nr. 1868/1 Hofstetten
  - 2.2 **Einfamilienwohnhaus mit 2 offenen Stellplätzen und einem Carport mit einem Stellplatz**  
Beethovenstraße 1-3, Fl.-Nr. 3960/39 und 3960/40
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **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 06.12.2021**

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

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

### **2.1 Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 offenen Stellplätzen und einem Carport mit einem Stellplatz**

Bauort: Köhlersweg 14, Fl.-Nr. 1868/1

Bürgermeister Thomas Köhler stellt das Bauvorhaben vor:

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück „Köhlersweg 14“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Östliche Anschlussbebauung“. 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 Wohnhaus entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Ausbildung von 2 Vollgeschossen

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 eines zweigeschossigen Wohnhauses. Der Bebauungsplan setzt als Obergrenze der Bebaubarkeit ein eigeschossiges Wohnhaus „Hangtyp“ vor, bei dem eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss möglich wäre.

Die Grundzüge der Planung erscheinen durch die Abweichung nicht berührt.

Die Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar. Das geplante Gebäude kann im Vergleich zu den übrigen Gebäuden des Straßenzuges nur unter erheblichen Nutzungseinschränkungen als „Hangtyp“ ausgebildet werden. Um eine vergleichbare Nutzbarkeit herzustellen plant die Bauherrschaft zwei Vollgeschosse zu errichten und den Hang durch Abgrabung entsprechend abzusenken. Auf Grund der vorhandenen Hanglage und der Umgebungsbebauung, ist aus südlicher Richtung (Blick von der Straße „Am Fesenbuckel“) ein einheitliches Erscheinungsbild im

Straßenzug zu erwarten. Aus nördlicher Blickrichtung ist auch keine Überprägung durch die 2-geschossigkeit zu erwarten. Da von den betroffenen Nachbarn unterzeichnete Nachbargenehmigungen vorgelegt wurden, können dem Vorhaben nachbarliche Interessen nicht entgegengehalten werden. Es sind keine öffentlichen Belange ersichtlich die dem Vorhaben entgegenstehen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden.

Das Vorhaben wird durch den Köhlersweg erschlossen. Auf Nachfrage aus dem Gremium wird festgestellt, dass der Stromanschluss über einen Dachabnehmer erfolgen könnte, ob dies jedoch im Hinblick auf die Umbauplanungen der Bayernwerke im Bereich Am Fesenbuckel/Köhlersweg noch notwendig wird, sei zwischen Bauherrschaft und Bayernwerken zu klären.

Durch das Vorhaben müssen 3 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese sollen auf Grund der Grundstückslage abweichend von den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung mit weniger als 3,5m Abstand zur Verkehrsfläche errichtet werden. Hierbei sollen zwei der Stellplätze im Vorgartenbereich entstehen. Nach der Stellplatz- und Garagensatzung wäre lediglich ein Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig.

Im Hinblick auf die durch Hanglage und dichte Bebauung erschwerte Bebaubarkeit kann hier von der Stellplatz- und Garagensatzung abgewichen werden um eine Schaffung von Stellplätzen zu ermöglichen.

Die Bauherren wurden auf die anstehende Straßenbaumaßnahme Köhlersweg/Am Fesenbuckel hingewiesen. Sollte es hier zu Überschneidungen mit den Bauabschnitten kommen, wird eine enge Abstimmung mit dem Bauunternehmen vorgesehen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 offenen Stellplätzen und einem Carport mit einem Stellplatz auf dem Grundstück Köhlersweg 14 entsprechend den vorgelegten Planungen vor und stellt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Östliche Anschlussbebauung“ und von der Stellplatz- und Garagensatzung her.

**Abstimmung: 9 : 0**

## **2.2 Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus mit EG und OG. Dachraum mit 35 Grad Satteldach. Zwei freie Stellplätze**

Bauort: Beethovenstraße 1-3, Fl.-Nr. 3960/39 und 3960/40

Bürgermeister Thomas Köhler stellt den Sachverhalt vor und erläutert das Bauvorhaben:

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“. 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 beschränkten Mischgebiet (MI b) nach § 6 i.V.m. 1 Abs. 4 und 5 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 nördliche Baulinie wird durch das Vorhaben nicht eingehalten.

- Das Vorhaben überschreitet innerhalb des Baufensters die Grundstücksgrenze.

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 Einfamilienhauses als Reihenendhaus. Hierbei wird die nördliche Außenwand abweichend vom Bebauungsplan nicht auf der Baulinie, sondern innerhalb des Baufensters errichtet. In der Häuserreihe ist jedoch durch die abweichende nördliche Außenwand des Gebäudes Hausnummer 9 bereits keine homogene nördliche Außenwand mehr vorhanden. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben überschreitet darüber hinaus die Grundstücksgrenze innerhalb des Baufensters, sodass das geplante Einfamilienhaus zwei Bauplätze in Anspruch nimmt. Die Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan zwar aufgenommen, stellen jedoch keine rechtlichen Festsetzungen dar. Eine Überschreitung der Grundstücksgrenze ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht unbedenklich.

Zum Bauvorhaben liegen vollständige Nachunterschriften vor.

Das Vorhaben wird durch die Beethovenstraße erschlossen. Die erforderlichen 2 Stellplätze werden im nördlichen Grundstücksbereich nachgewiesen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines mit EG und OG. Dachraum mit 35 Grad Satteldach und zwei freien Stellplätzen entsprechend den vorgelegten Planungen vor und stellt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße“ her.

**Abstimmung: 9 : 0**

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

Zur Sitzung liegen keine genehmigungsfreigestellten Vorhaben vor.

### **4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet aus der laufenden Verwaltung:

#### **Nachrüstung des Aufzugs im Rathaus**

Im Zuge der regelmäßigen Überprüfung des Aufzugs durch den TÜV war festgestellt worden, dass ein Schutz gegen austretendes Öl fehlt. Dieser wurde umgehend durch eine Ölfangwanne hergestellt. Kurze Zeit später teilte das Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Unterfranken mit, am Aufzug sei keine Zwei-Wege-Kommunikationsanlage vorhanden. Diese sei nach geltenden Vorschriften nachzurüsten. Sollte dies nicht erfolgen, wurde ein Zwangsgeld angedroht. Die seitens der Verwaltung und der Wartungsfirma entgegengehaltenen Argumente, der Aufzug bestehe aus Glas, sodass eine Notlage erkennbar und eine Kommunikation mit dem Fahrgast von außen möglich sei, sowie die Tatsache, dass der Aufzug nur zu den allgemeinen Dienstzeiten oder durch entsprechend unterwiesenes Personal genutzt werde, welches in der Lage sei

den Notdienst zu kontaktieren, seien nicht akzeptiert worden. Es gelte die entsprechende Rechtsnorm, ein Abweichen werde nicht toleriert.

Daraufhin hat die Verwaltung die Installation einer Zwei-Wege-Kommunikationsanlage mit Aufschaltung auf den Notdienst der Fa. Haushahn (Wartungsunternehmen und Rechtsnachfolger der Einbaufirma) beauftragt. Die Kosten für die Nachrüstung betragen 1.260 € Netto. Durch die Aufschaltung auf den Notdienst der Fa. Haushahn entstehen monatliche Kosten in Höhe von 100 € Netto.

### **Planerleistungen Ortsmitte Hofstetten**

Zum Bauvorhaben „Ortsmitte Hofstetten“ hat zwischenzeitlich eine Besprechung mit dem Ortsplaner Herrn Tropp stattgefunden. Herr Tropp hat im Rahmen des Gesprächs die grobe Kostenschätzung für das Projekt vorgestellt. Diese beläuft sich auf ca. 900.000 €. In Rücksprache mit den Förderstellen wurde abgestimmt, dass bei dem entsprechenden Auftragsvolumen für Planerleistungen keine formalen Anforderungen an das Vergabeverfahren gestellt werden. Die Verwaltung wird für die Leistungen bei mehreren als zuverlässig und geeignet bekannten Büros Angebote erbitten. Bürgermeister Thomas Köhler bittet die Anwesenden Vorschläge für weitere Büros direkt an die Verwaltung zu senden.

### **Projekt Spielplätze: Umgestaltung Spielplatz Ringstraße**

Im April 2021 war dem Gremium das Ergebnis der Spielplatzbegehung mit den Jugendbeauftragten vorgestellt worden. Es war in diesem Zuge angeregt worden, einzelne Spielplätze durch kleinere Maßnahmen aufzuwerten und in Ihrer Attraktivität zu verbessern. Dazu soll auf dem beliebten Spielplatz in der Ringstraße die optische Barriere durch eine Hecke zwischen den Spielflächen entfernt werden. Diese verhindert eine Sicht zwischen der südlichen und nördlichen Spielflächen, was eine Aufsicht von mehreren spielenden Kindern erschwert.

Der Bauhof wird in der nächsten Zeit die entsprechenden Gehölze entfernen, um die Schnittzeiten nach dem Naturschutzgesetz einzuhalten. Es handelt sich hierbei um keine hochwertigen Pflanzen.

Anschließend kann mit den Jugendbeauftragten geprüft werden, ob weitere Maßnahmen möglich und erforderlich sind.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.52 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 10.01.2022

---

Manuel Bergold  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister