



Markt Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 02.05.2022 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	05/2022
Dauer:	18.30 Uhr bis 18:55 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:40 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- 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 04.04.2022**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Nutzungsänderung in Werkhalle mit Stellplätzen**
Daimlerring 18, Flr.-Nr.: 1900/11
 - 2.2 **Errichtung einer Hofüberdachung**
Talstraße 17, Flr.-Nr.: 108
 - 2.3 **Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gewächshauses**
Cornelius-Schmitt-Straße 7, Flr.-Nr.: 750
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Öffentliche Sitzung

Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden 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 07.03.2022

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Nutzungsänderung in Werkhalle mit Stellplätzen

Bauort: Daimlerring 18, Flr.-Nr. 1900/11

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes in Werkhalle mit Stellplätzen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“. 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 Werkhalle entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht beantragt.

Im vorliegenden Fall wird in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde erwartet, dass durch die geänderte Nutzung eine höhere Immissionsbelastung für die Anlieger entsteht als dies bisher der Fall war. Die Art der Nutzung „Werkhalle“ ist im Hinblick auf die geplanten Tätigkeiten zur Holz- und Metallbearbeitung im Festgesetzten Gebietstyp zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Die Nachbarunterschrift eines Nachbarn liegt derzeit nicht vor. Nach Auskunft der Bauherrschaft war der entsprechende Eigentümer nicht zu erreichen.

Das Vorhaben wird durch den Daimlerring wegemäß erschlossen. Hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die Trinkwasserversorgung und den öffentlichen Kanal.

Im Betrieb arbeiten gem. Betriebsbeschreibung 14 Personen, von denen voraussichtlich 4 Personen im Außendienst tätig sein werden. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt wäre demnach 1 Stellplatz erforderlich. Für die bestehende Wohneinheit im Gebäude sind weitere 2 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück werden zehn Stellplätze nachgewiesen. Bei höherem Personenaufkommen können im Hof weitere 4 Stellplätze genutzt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag der Frau Nicole Hussy auf Nutzungsänderung in Werkhalle mit Stellplätzen auf dem Grundstück Daimlerring 18 zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 10:0

2.2 Errichtung einer Hofüberdachung

Bauort: Talstraße 17, Flr.-Nr. 108

Bauherr: BERNINGER, Ralf

Talstraße 17
63839 Kleinwallstadt

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Hofüberdachung auf dem Grundstück „Talstraße 17“. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB sind Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der betroffene Ortsbereich ist als Misch bzw. Dorfgebiet zu charakterisieren. Das geplante Vorhaben dient der zulässigen Wohnnutzung und ist daher im als Allgemeines Wohngebiet zu charakterisierenden Ortsbereich zulässig.

Die Ausnutzung des Grundstücks (GRZ und GFZ) erhöht sich durch das Vorhaben entsprechend liegt jedoch mit ca. 0,4 (GRZ) im Bereich der ortsüblichen Ausnutzung und fügt sich daher in die Umgebungsbebauung ein. Die bestehende Bauweise wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Das Vorhaben wird durch die Talstraße erschlossen.

Durch das Vorhaben wird keine neue Wohneinheit hergestellt, sodass kein neuer Stellplatzbedarf entsteht.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag des Herrn Ralf Berninger zur Errichtung einer Hofüberdachung auf dem Grundstück „Talstraße 17“ entsprechend dem Bauantrag vom 01.04.2022 zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 10:0

2.3 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gewächshauses

Bauort: Cornelius-Schmitt-Straße 7, Flr.-Nr. 750

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Gewächshauses im Bereich südlichen des bestehenden Wohngebäudes.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterfeld“. 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 Werkhalle entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben ist verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO. Auf Grund der geplanten Lage südlich des bestehenden Wohngebäudes wird das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster nicht eingehalten, weshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich ist.

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

- Errichtung des Gewächshauses außerhalb des festgesetzten Baufensters

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 der beantragten Abweichung folgendes festzustellen:

Durch die Errichtung des Gewächshauses außerhalb des Baufensters werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Errichtung des Gewächshauses außerhalb des Baufensters ist städtebaulich vertretbar, da von dem Objekt keine Wirkung wie von einem Wohnhaus ausgeht. Die städtebauliche Ordnung im Bereich der betroffenen Straßenzüge wird nicht gestört. Es handelt sich vielmehr um eine Ausgestaltung des Planungswillens, die Fläche als Garten zu nutzen.

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 isolierten Befreiung kann daher erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld“ zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den vorgelegten Planungen zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Cornelius-Schmitt-Straße 7 zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 10:0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Sachverhalt:

Es liegen zum Zeitpunkt der Sitzung keine genehmigungsfreigestellten Vorhaben vor.

4. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

4.1 Radwegekonzept Eisenfeld - Hofstetten

Bürgermeister Thomas Köhler erörtert den Sachstand des Radwegekonzepts zwischen Eisenfeld und Hofstetten. So wurden alle Grundstückseigentümer beider Varianten, nördlich und südlich der MIL 25, mit der Bitte um Rückmeldung bis zum 11.04.2022 angeschrieben, ob Sie einem Verkauf der benötigten Fläche zustimmen. Nach bisherigem Stand gibt es eine Ablehnung eines Grundstückseigentümers aus Eisenfeld auf der Nordtrasse. Die Trasse südlich der MIL 25 ist sowieso die favorisierte Variante. Einige Grundstückseigentümer sehen einem Verkauf eher kritisch entgegen und bevorzugen einen Grundstückstausch. Herr Haas vom Landratsamt Miltenberg teilte mit, dass das Projekt erst einmal auf Grund leerer Fördertöpfe ausgesetzt wurde.

4.2 Bauvorhaben: Teilaufstockung eines Einfamilienhauses

Baugrundstück: Neubergstraße 26 FI.-Nr. 610/42

Bauherrschaft: Rothenbücher, Elke und Udo

Bürgermeister Thomas Köhler stellt zu Beginn der Vorstellung des Tagespunktes klar, dass heute nicht über diesen Punkt abgestimmt werden kann, da der Bauantrag zu spät bei der Gemeinde eingegangen ist. Heute sollen nur Meinungen seitens des Bauausschusses eingeholt werden, da der Antragssteller anwesend sei, um ihm so evtl. ein vorläufiges Feedback geben zu können. Eine Abstimmung erfolgt dann im Juni 2022 in der nächsten Bauausschusssitzung. Das Bauprojekt wurde am 12.04.2021 schon einmal im Bauausschuss, damals mit Flachdach anstelle des im Bebauungsplan festgesetzten Sattel- oder Walmdach, behandelt. Dem Bauvorhaben wurde damals einstimmig seitens des Bauausschusses zugestimmt. Das Landratsamt Miltenberg legte aber sein Veto ein. So wurde die Dachform zu einem Satteldach mit 2 Gauben umgeplant.

Herr Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach ob die 1/3 Regelung für Dachgauben mit dem Landratsamt abgestimmt wurde.

Herr Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass die neue Planung mit dem Landratsamt schon abgestimmt wurde.

Nachdem keine Wortmeldungen erfolgen fragt Herr Bürgermeister Thomas Köhler ob der Bauausschuss dem Bauantrag positiv gegenüberstehe. Dies wird von allen Mitgliedern des Bauausschusses mündlich bestätigt.

4.3 Wortmeldungen

Herr Marktgemeinderat Dr. Jürgen Jung informiert darüber, dass ein Termin mit den Jugendbeauftragten zwecks der Gestaltung und Planung des Burgspielplatzes stattfand. Nach seiner Meinung sei das Projekt förderfähig.

Weiter informiert Marktgemeinderat Dr. Jürgen Jung, dass ein Gespräch mit Hr. Langer, Rektor von der Josef-Anton-Rohe-Schule, zwecks „Schule und Denkmal aktiv“ stattfand. Hierzu soll ein historischer Führer für die Schule entworfen werden. Die Ganztags-AG der Josef-Anton-Rohe-Schule soll einen Flyer erstellen. Der Geschichtsverein wurde über das Vorhaben informiert.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:55 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 10.05.2022

Alexander Mehr
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister