



# Markt Kleinwallstadt

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 08.05.2023 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3

Nummer:	05/2023
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.20 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.45 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<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"/>	
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajc	Hans	FWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Pfeifer Thomas
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	MGRin Ostheimer Helga
-------------------	-----------------------

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 03.04.2023**
2. **Vorstellung eines Verfahrens zur temporären Verbesserung (ca. 10 Jahre) von Straßenbelägen in Kaltbauweise (DSK 5 – Belag) durch das Büro ISB**
3. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 3.1 **Zweifamilienhaus mit Garage und Carport**  
Fl.-Nr. 705, Schleusenstraße 12
4. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
  - 4.1 **Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage**  
Fl.-Nr. 1140/42, Nürnberger Straße 1
  - 4.2 **Errichten eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
Fl.-Nr. 1140/45, Nürnberger Straße 10
5. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

1. Bürgermeister Köhler begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses 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 03.04.2023**

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer merkt an, dass bei der Auflistung der Anwesenden und der Vertreter in der Niederschrift im RIS zwischen dem öffentlichen Teil und dem nichtöffentlichen Teil verschiedene Personen aufgeführt sind.

Herr Alexander Mehr erklärt, dass dies schon aufgefallen sei und der Fehler in der Originalniederschrift, die heute zur Unterschrift vorliegt, behoben wurde.

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

### **2. Vorstellung eines Verfahrens zur temporären Verbesserung (ca. 10 Jahre) von Straßenbelägen in Kaltbauweise (DSK 5 – Belag) durch das Büro ISB**

Bürgermeister Thomas Köhler erläutert, dass es im Ortsbereich Straßen gibt, die nach den Ergebnissen des Straßenzustandsberichts trotz deren schlechten Oberflächen in Kombination mit Kanal- und Wasserleitung noch nicht zur Sanierung anstehen. Zumal in den nächsten Jahren schon größere Projekte geplant sind, wie z.B. der Vollausbau „Köhlersweg“ und „Am Fesenbuckel“, werden diese Straßen in den nächsten Jahren nicht zum Ausbau kommen. Insbesondere solche Straßen wie die Ringstraße, die auch als Radweg dient, oder die Bayernstraße sind betroffen. Nun gibt es ein Verfahren, das in Kaltbauweise (DSK) auf den bestehenden Straßenbelag aufgetragen wird und die Straße für ca. 10 Jahre erhält. Dieses Verfahren wird heute von Herr Benedikt Ludwig vom Büro ISB vorgestellt.

Herr Benedikt Ludwig zeigt anhand einer Power-Point Präsentation die Einsatzbereiche, die verschiedenen Klassen, das Einbauverfahren, Bilder einer vergleichbaren Situation in einer anderen Ortschaft sowie einen Kostenvergleich der dünnen Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise (DSK) zur Deckensanierung in „Regelbauweise“ auf. Die Power-Point Präsentation wird dem Protokoll als Auszug beigelegt.

Marktgemeinderat Thomas Pfeifer fragt, ob eine Rissanierung alle zwei Jahre anfällt.

Herr Benedikt Ludwig erklärt, dass dies im Vorfeld nicht genau gesagt werden kann. Sobald Risse auftreten sollten diese schnellstens saniert werden, um größere Ausbrüche zu vermeiden.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger fragt, ob dieses Verfahren bei den Schäden in der Ringstraße überhaupt funktioniert.

Herr Benedikt Ludwig erklärt, dass dieses Verfahren, egal wie der Unterbau war, bislang immer gut funktioniert hat.

Marktgemeinderat Thomas Pfeifer fragt, ob es zu diesem Verfahren schon Langzeiterfahrungen von ca. 10 bzw. 15 Jahren gibt.

Herr Benedikt Ludwig sagt, dass er selbst noch keine Langzeiterfahrungen habe, da er erst seit ca. 7 Jahren mit diesem Verfahren vertraut ist.

Bürgermeister Thomas Köhler weist nochmals darauf hin, dass es sich bei diesem Verfahren nur um eine Erhaltungsmaßnahme handelt. Nach Rückfrage von Bürgermeister Thomas Köhler, gibt der Bauausschuss sein Einverständnis, dass das Verfahren nochmals in der nächsten Marktgemeinderatssitzung vorgestellt wird und über eine Anwendung in der Ringstraße abgestimmt werden soll.

Bürgermeister Thomas Köhler fragt, ob man dieses Verfahren auch für die Zufahrtsstraße zur „Almhütte“ anwenden kann.

Herr Alexander Mehr sagte, dass er mit Herrn Benedikt Ludwig die örtlichen Gegebenheiten anschaut. Wenn auch hier das DSK-Verfahren angewendet werden kann, wird Herr Ludwig eine erste grobe Kostenschätzung ermitteln.

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

### 3.1 Zweifamilienhaus mit Garage und Carport

Bauort: Schleusenstraße 12, Fl.-Nr. 705

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterfeld“ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. 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 Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Die Firstrichtung des Vorhabens wurde gegenüber der festgesetzten Firstrichtung um 90 Grad gedreht.
2. Die Traufhöhe des Vorhabens beträgt 7,15 m und überschreitet die festgesetzte Traufhöhe somit um 0,4m.
3. Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze durch den geplanten Balkon um 1,5m bzw. der geplante Geräteschuppen wird außerhalb des Baufensters errichtet.

Für die vorgenannten Punkte beantragt die Bauherrschaft jeweils eine Befreiung von den betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erfolgen, wenn durch die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die abweichende Ausführung der Firstrichtung wurde mittels Bauvoranfrage vorgeprüft und seitens des Marktes und der Bauaufsichtsbehörde zugelassen. Die Ausrichtung dient der effektiven Ausnutzung von Sonnenenergie durch PV- und Solar-Paneele. Die Ausrichtung ermöglicht zudem einen giebelseitigen Ausblick auf den Main. Im Quartier sind mehrere, ebenfalls abweichende Firstausrichtungen vorhanden.

Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ergibt sich aus der Orientierung des barrierefreien Zugangs am Straßenniveau und die Ausbildung heute üblicher Raumhöhen. Die Abweichung ist weitestgehend auf die Grundstückstopographie zurückzuführen. Wand- und Firsthöhen fügen sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Die Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon als untergeordneter Gebäudeteil erscheint im Hinblick auf die Schutzziele eines geordneten Ortsbildes und ggf. des Hochwasserschutzes als unproblematisch.

Die Errichtung des Geräteschuppens im rückwärtigen erscheint unter Würdigung der vorhandenen Bebauung des Nachbargrundstücks als städtebaulich verträglich.

Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen nicht berührt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Nachdem die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen kann den Befreiungen zugestimmt werden.

Das Vorhaben wird durch die Schleusenstraße verkehrs- sowie leitungstechnisch erschlossen. Durch das Vorhaben wird ein Bedarf von insgesamt 4 Stellplätzen ausgelöst, diese werden im Grundriss des Erdgeschosses in einem Carport nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben Zweifamilienhaus mit Garage und Carport auf dem Grundstück Schleusenstraße 12 entsprechend den eingereichten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld“ zur Hauptfirstrichtung, zur zulässigen Traufhöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche her.

**Abstimmung:9:0** (Enthaltung MGR Heiner Trenner auf Grund Art. 49 GO)

**4. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der freigestellten Bauvorhaben****4.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage**

Bauort: Nürnberger Straße 1, Fl.-Nr. 1140/42

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südl. Hofstetter Straße V“ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südl. Hofstetter Straße V“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten. Der Markt Kleinwallstadt macht von seinem Prüfungsrecht keinen Gebrauch.

Hinsichtlich der Grenzwandhöhe der geplanten Garage wird eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung beantragt. Diese ist jedoch nicht Bestandteil der gemeindlichen Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Der Bauausschuss nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

**4.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

Bauort: Nürnberger Straße 10, Fl.-Nr. 1140/45

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südl. Hofstetter Straße V“ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südl. Hofstetter Straße V“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten. Der Markt Kleinwallstadt macht von seinem Prüfungsrecht keinen Gebrauch.

Der Bauausschuss nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

**5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

- Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, dass man in der letzten Bauausschusssitzung vom 03.04.2023 den Rampenaufgang zur Aussegnungshalle vor Ort in Augenschein genommen, da es hier nach Berichten von Gremiumsmitgliedern mehrfach zu Stürzen kam. Das Büro Trenner sollte eine Skizze für ein Gelände erstellen, die heute vorgestellt

wird. Bürgermeister Thomas Köhler wies darauf hin, dass das Anbringen eines Geländers bei der geringen Höhe kein „muss“ sei.

Marktgemeinderat Heiner Trenner stellt den Plan vor und erklärt, dass der Handlauf aus Edelstahl sei, ähnlich dem der Marktschule. Der Handlauf wird nicht bis zum unteren Ende der Rampe geführt. Er erklärt weiter, dass Höhenunterschiede bis 50 cm kein Gelände benötigen. Oberhalb der Rampe wird der Handlauf seitlich abgeknickt. Die Stützen werden neben der Rampe angebracht.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass man prüfen solle, ob das Gelände vom gemeindlichen Bauhof hergestellt werden kann.

Marktgemeinderat Heiner Trenner stimmt dem zu, sofern der Bauhof eine Ausführung in Edelstahl herstellen kann.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger sagt, dass er ebenfalls die Ausführung des Geländers gut findet.

Nach Rückfrage von Bürgermeister Thomas Köhler, befürwortet der Bauausschuss einstimmig (10:0) die Ausführung des Geländers.

- Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer sagt, dass die Baustraße entlang des „Neuen Grabens“ am Main immer noch geschottert wäre und nicht wie besprochen nach der Dammnachsorge zurückgebaut wurde. Der Weg wäre zudem viel breiter als er Ursprünglich war. Vor der Aufbringung des Schotters sollte eigentlich ein Flies untergelegt werden. Dies wäre auch nicht geschehen. Weiter erklärt sie, dass sie ein mögliches Biberloch entlang des Weges entdeckt habe. Dies wäre eine Gefahr, da dieses Loch genau am Wegrand ist und man solle außerdem beim Rückbau auf den Biber achten oder entsprechende Maßnahmen einleiten.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein bestätigt, dass der Weg sehr breit ist.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass der Weg als Baustraße diene und dieser mit großen Maschinen befahren wurde. Deshalb war diese Breite notwendig. Bisher liegt von dem ausführenden Amt außerdem noch keine Information über die Fertigstellung der Maßnahme vor. Bei der damaligen Besprechung wurde angeregt, zu prüfen, ob die Baustraße für den Bau der Südbrücke genutzt werden kann. Dies wurde an das Staatlichen Bauamt weitergeleitet. Da der Bau der Südbrücke aber in der nächsten Zeit noch nicht beginnt, werde er prüfen lassen, ob die Baustraße zurückgebaut werden kann.

#### Anmerkung der Verwaltung:

*Nach Rücksprache mit Frau Goldhammer vom staatlichen Bauamt durch Herrn Markus Michler wird die Baustraße nicht mehr benötigt. Die WSV (Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung) wurde darüber informiert und der Rückbau wird veranlasst. Erst auf Rückfrage erklärte die WSV, dass die Maßnahme nun abgeschlossen sei.*

*Der mögliche Biberbau wurde der WSV (Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung) durch Herrn Alexander Mehr gemeldet, da es sich um deren Gelände handelt. Die WSV hat es dem LBV (Landesbund für Vogel- und Naturschutz) weitergeleitet. Dieser hat die Bilder zur Einschätzung intern an den für den Landkreis Miltenberg tätigen Biberberater gegeben.*

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.20 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 08.05.2023

---

Alexander Mehr  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister