



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 07.07.2025 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	06/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.45 Uhr

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	☒	☐	☐	ab 18.34 Uhr
Kaufmann	Alexander	CSU	☒	☐	☐	
Stahl	Christian	CSU	☒	☐	☐	
Herrmann	Samuel	SPD	☒	☐	☐	
Metzger	Harald	SPD	☒	☐	☐	
Trenner	Heiner	FWG	☒	☐	☐	Vertr. d. 2. Bgm. Ludwig Seuffert
Rodenhausen	Robert	FWG	☐	☒	☐	
Zajic	Hans	FWG	☒	☐	☐	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	☒	☐	☐	

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

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 02.06.2025**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport**
Am Ölberg 15, Fl.-Nr. 1260/31 (Hofstetten)
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
 - 3.1 **Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Keller**
Berliner Ring 40, Fl.-Nr. 1140/28
4. **Vollzug der BayBO und des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern - Novellierung der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt**
Vorberatung zum Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung
5. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Der 1. Bürgermeister Thomas 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 02.06.2025

Da die Sitzungsprotokolle erst am heutigen Tag über das RIS zur Verfügung gestellt wurden, folgt der Bauausschuss dem Vorschlag des Bürgermeisters über die Genehmigung des öffentlichen und des nichtöffentlichen Protokolls der Sitzung vom 02.06.2025 in der Septembersitzung zu entscheiden.

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Bauort: Am Ölberg 15, Fl.-Nr. 1260/31 (Hofstetten)

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück „Am Ölberg 15“ in Hofstetten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Lehen - In der Hohle - Steinig“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrschaft plant, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eindeckung nicht in ziegelrot bis rotbrauner Farbe auszuführen, sondern in anthrazitfarbenen Ziegeln.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachfarbe.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Grundzüge der Planung sind durch die Befreiung nicht berührt.

In der Umgebung sind bereits mehrere Gebäude mit anthrazitfarbenem Dach vorhanden. Eine markante oder gar prägende Wirkung für das Quartier ist somit nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das Baugrundstück ist über die Straße „Am Ölberg“ wegetechnisch erschlossen. In der Straße besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im geplanten Carport sind die beiden erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Markgemeinderat Christian Stahl nimmt ab 18.34 Uhr an der Sitzung teil.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück „Am Ölberg 15“ entsprechend den vorgelegten Planungen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehen - In der Hohle - Steinig“ zur Dachfarbe her.

Abstimmung: 9:0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Keller

Bauort: Berliner Ring 40, Fl.-Nr. 1140/28 (Kleinwallstadt)

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Keller auf dem Grundstück „Berliner Ring 40“ in Kleinwallstadt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen

Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ im Allgemeinen Wohngebiet.

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

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten.

4. Vollzug der BayBO und des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern - Novellierung der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt

Vorberatung zum Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung

Au Grund der Neuregelungen des Art. 47 BayBO durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern haben sich einige Änderungen in der rechtlichen Mechanik des Stellplatzrechtes ergeben, die zur Notwendigkeit einer vollständigen Überarbeitung der Stellplatzsatzung geführt haben. Hierzu werden die wesentlichen Änderungen gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation und der Bestandssatzung anhand einer PowerPoint-Präsentation dargestellt.

- Zu § 3 empfiehlt der Bauausschuss einstimmig die Einführung eines statischen Ablösebetrages als Bestandteil des § 3
- Zu § 4 empfiehlt der Bauausschuss einstimmig die Aufnahme der bisher geltenden Regelung zur Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen.
- Zu Anlage 1 Nr. 1 empfiehlt der Bauausschuss einstimmig die Aufnahme eines differenzierteren Tatbestandes 1.2 „Wohnungen bis 50 m² NUF: 1 Stellplatz je Wohnung“. Die Nummerierung der übrigen Tatbestände verschiebt sich entsprechend.

Während der Präsentation wurden folgende Fragen erörtert:

Fortgeltung bestehender Genehmigungen:

Auf die Frage, wie die Stellplatzanzahl bei nachträglichen Erweiterungen/Änderungen zu ermitteln sei, wird auf die stetige Auslegung der Bauaufsicht Miltenberg verwiesen, nach der genehmigte Stellplätze bei Abbruch und Neuerrichtung oder bei Änderung angerechnet werden, sodass nur der Differenzbetrag nachzuweisen ist.

Größe der Stellplätze:

Auf die Frage, warum keine Stellplatzgrößen in der Satzung geregelt seien, wird auf § 4 Abs. 2 verwiesen, wonach Stellplätze in ausreichender Größe herzustellen sind. Die Größe sei in der Garagen- und Stellplatzverordnung staatlich festgelegt. Durch den Verweis müsste die Satzung bei Änderungen in der Verordnung nicht geändert werden. Es gelte automatisch das neue Recht.

Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Bemessungsgröße bei Lagerflächen:

Zu Anlage 1 Nr. 9.2 wird auf die Frage, wer die Entscheidung bezüglich der Bemessungsgröße trifft erklärt, dass der Antragsteller eine der beiden gleichberechtigten Alternativen auswählen kann. Die Gemeinde kann im Zuge ihrer Prüfung im Antragsverfahren erörtern, ob die gewählte Bemessungsgrundlage in einem Missverhältnis zum tatsächlich zu erwartenden KFZ-Aufkommen durch die Verkehrsquelle führt. Ist dies der Fall, kann ein Stellplatznachweis auf Grundlage der anderen Alternative gefordert werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Entwurf der neuen Stellplatzsatzung zur Kenntnis und empfiehlt dem Marktgemeinderat Kleinwallstadt diese mit Aufnahme folgender Änderungen als Satzung zu beschließen:

- Zu § 3 wird die Einführung eines statischen Ablösebetrages als Bestandteil des § 3 gewählt
- In § 4 wird die bisher geltende Regelung zur Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen aufgenommen.
- In Anlage 1 wird unter Nr. 1.2 der differenzierte Tatbestand „Wohnungen bis 50 m² NUF: 1 Stellplatz je Wohnung“ aufgenommen. Die Nummerierung der übrigen Tatbestände verschiebt sich entsprechend.

Die Zulässigkeit aller getroffenen Regelungen soll extern - z.B. durch den Bayerischen Gemeindetag - überprüft werden

Abstimmung: 9:0

5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer teilt mit, sie habe im Neubaugebiet auf einem der Baugrundstücke ein größeres Zelt gesehen.

Herr Bergold erklärt, es handle sich um die behelfsmäßige Unterkunft einer der Bauherrenfamilien. Im Zuge des Neubaus sei eine Abwasserleitung falsch angeschlossen worden, wodurch das Fäkalabwasser sich bis in die Wohnebene zurückgestaut habe und z.T. auch in die Wände eingezogen sei. Die Neubauwohnung sei aktuell nicht bewohnbar, daher habe die Familie für die Sommermonate mit dem Bauplatzeigentümer vereinbart, dass Sie dort campieren. Für den Winter wurde eine Wohnung in der Umgebung in Aussicht gestellt. Seitens der Verwaltung sehe man keinen Grund, nach diesem Schicksalsschlag, gegen das Campieren vorzugehen. Die Familie habe bereits genug Probleme mit dem Schaden.

Marktgemeinderat Harald Metzger verlässt um 19.43 Uhr die Sitzung.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann regt an, nachdem die Felder des Bauern Koch mittlerweile abgeerntet seien, den Feldweg zur Halle von Christian Stahl mit Herrn Koch zu besichtigen, da dort Teile des Weges umgezackert wurden.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.45 Uhr (Die im Anschluss geplante nichtöffentliche Sitzung entfällt in Ermangelung von Tagesordnungspunkten)

Kleinwallstadt, 07.07.2025

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister