



## Markt Kleinwallstadt

### Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 03.11.2025 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3

Nummer:	09/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.45 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.12 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

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"/>	
Herrmann	Samuel	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Metzger	Harald	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"/>	
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	MGRin Horn Annette
-------------------	--------------------

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 06.10.2025**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 2.1 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**  
Fl.Nr. 1260/18, Am Ölberg 10
  - 2.2 **Neubau eines Einfamilienhaus mit Carport**  
Fl.Nr. 1140/30, Berliner Ring 59
  - 2.3 **Errichtung eines Gartengerätehauses (Isolierte Befreiung)**  
Fl.Nr. 753, Kilianstraße 14
  - 2.4 **Errichtung eines Gartenhauses (Isolierte Befreiung)**  
Fl.Nr. 4201/55, Ostendstraße 22
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
  - 3.1 **Neubau Wohnhaus mit Carport**  
Fl.Nr. 1140/40, Berliner Ring 69

#### **4. 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 06.10.2025**

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

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

###### **2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**

**Bauort:** Fl.Nr. 1260/18, Am Ölberg 10

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück „Am Ölberg 10“ 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 zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Dachsteinen. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Farbe der Dacheindeckung.

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.

Die abweichende Farbwahl bei der Dacheindeckung ist auch städtebaulich vertretbar – insbesondere da bereits mehrere Gebäude im Quartier entsprechende Dachfarben aufweisen.

Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Die für das Vorhaben erforderlichen 2 Stellplätze werden in bzw. vor der Garage nachgewiesen.

###### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Genehmigung des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Am Ölberg 10 entsprechend den eingereichten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehen – In der Hohle – Steinig“ zur Farbe der Dacheindeckung her.

**Abstimmung: 10:0**

###### **2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport**

**Bauort:** Fl.Nr. 1140/30, Berliner Ring 59

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück „Berliner Ring 59“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen – Richtung Berliner Ring um ca. 3,83 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Vordaches, sowie Richtung der Flurstücke 1140/6 und 1140/31 um ca. 6,11 m<sup>2</sup> um die Errichtung eines Balkons auf der Rückseite des Gebäudes zu ermöglichen und die Räume im Gebäude rechtwinklig anordnen zu können. Weiter soll die festgesetzte maximale Wandhöhe von 6,50 m um im Mittel 27 cm überschritten werden um technische Installationen und Rollladenkästen vollständig verdeckt unterbringen zu können. Auch die festgesetzte Maximalhöhe der Einfriedung soll aus technischen wie gestalterischen Gründen um maximal 22,5 cm überschritten werden.

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 Befreiungen nicht berührt.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist ebenso wie die Überschreitung der maximalen Wandhöhe und der Höhe der Einfriedung auch städtebaulich vertretbar – eine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung ist nicht erkennbar. Auch handelt es sich jeweils um geringfügige Überschreitungen, die keine städtebauliche Auswirkung erwarten lassen. Auf Grund der Lage des Bauvorhabens sind außer dem Markt Kleinwallstadt keine Nachbarn vorhanden.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Die für das Vorhaben erforderlichen 2 Stellplätze werden im Carport sowie vor dem Wohnhaus nachgewiesen.

**Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Genehmigung des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Berliner Ring 59 entsprechend den eingereichten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße V“ zur überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe der Einfriedungen her.

**Abstimmung: 10:0****2.3 Errichtung eines Gartengerätehauses (Isolierte Befreiung)****Bauort:** Fl.Nr. 753, Kilianstraße 14

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück „Kilianstraße 14“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Hinterfeld“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Insbesondere ist der einschlägige Bebauungsplan „Hinterfeld“ einzuhalten.

Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft die Errichtung eines Gartengerätehauses außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und beantragt daher die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen.

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 Befreiungen nicht berührt.

Die beantragte Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auch städtebaulich vertretbar – eine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung durch das Nebengebäude ist nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden mit Ausnahme einer Person - welche nicht zu erreichen war - beteiligt und haben den Antrag gegengezeichnet.

Das Vorhaben berührt nach Auffassung der Verwaltung nicht die Rechte des entsprechenden Nachbarn, welcher bereits an der gleichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung geschaffen hat.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterfeld“ zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den eingereichten Bauvorlagen für die Errichtung eines Gartengerätehauses zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

### **Abstimmung: 10:0**

## **2.4 Errichtung eines Gartenhauses (Isolierte Befreiung)**

**Bauort:** Fl.Nr. 4201/55, Ostendstraße 22

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück „Ostendstraße 22“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Insbesondere ist der einschlägige Bebauungsplan „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“ einzuhalten.

Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft die Errichtung eines Gartengerätehauses außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und beantragt daher die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen.

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 Befreiungen nicht berührt.

Die beantragte Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auch städtebaulich vertretbar – eine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung durch das Nebengebäude ist zu nicht erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben den Antrag gegengezeichnet.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“ zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den eingereichten Bauvorlagen für die Errichtung eines Gartengerätehauses zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

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

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

#### **3.1 Neubau Wohnhaus mit Carport**

**Bauort:** Fl.Nr. 1140/40, Berliner Ring 69

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Keller auf dem Grundstück „Berliner Ring 69“ 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. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.45 Uhr.

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 04.11.2025

---

Manuel Bergold  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister