



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 08.04.2024 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	04/2024
Dauer:	18.30 Uhr bis 18:45 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:40 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Jürgen Jung
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"/>	
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. Bgm. Ludwig Seuffert
-------------------	-------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 04.03.2024**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
 - 2.1 **Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Zaunes /Sichtschutzzaunes an der Grundstücksgrenze**
Fl.-Nr.: 1915, Am Kappesgarten 6
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **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 04.03.2024**

Die Niederschrift der Sitzung vom 04.03.2024 liegt noch nicht vor.

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Zaunes /Sichtschutzzaunes an der Grundstücksgrenze

Bauort: Fl.-Nr.: 1915, Am Kappesgarten 6

Bauherrschaft: Michael Schubert

Beratung und Beschlussfassung

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Sichtschutzzaunes entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Grundstücks Am Kappesgarten 6 im Ortsteil Hofstetten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Östliche Anschlussbebauung“ und beurteilt sich somit nach § 30 BauGB. Die Errichtung des Zauns ist nach § 57 BayBO verfahrensfrei. Der Bauherr ist jedoch zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften verpflichtet. Der Bebauungsplan - als solche baurechtliche Vorschrift – gibt als Maß für Einfriedungen eine Höhe von 1,10m vor.

Auf Grund der Hanglage im Bereich der Straße „Am Kappesgarten“ und der gewünschten Sichtschutzwirkung soll der geplante Zaun die vorgesehene Höhe am höchsten Punkt um ca. 50cm überschreiten. Aus diesem Grund beantragt der Bauherr die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach § 31 BauGB möglich, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung der Nachbarinteressen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Durch das Vorhaben werden keine Grundzüge der Planung berührt. Die Errichtung des Zauns lässt auch keine städtebauliche Überprägung des Quartiers erwarten.

Da das Vorhaben lediglich Auswirkungen gegenüber öffentlichen Flächen entfaltet, stehen keine nachbarlichen Belange entgegen. Eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich ist nicht zu erwarten, da in diesem Bereich niedrigere Zaunelemente genutzt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Östliche Anschlussbebauung“ zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes entsprechend dem Antrag des Herrn Michael Schubert vom 23.03.2024 zu.

Abstimmung: 10:0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses mit Garage

Bauort: Fl.-Nr. 1140/29, Berliner Ring 38

Bauherrschaft: Victor Haag

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück „Berliner Ring 38“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich 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 „Südlich 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.

3.2 Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Doppelgaragen

Bauort: Fl.-Nr. 1140/35 und 1140/34, Erlanger Straße 8-10
Bauherrschaft: Thomas Dotterweich

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück „Erlanger Straße 8-10“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich 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 „Südlich 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.

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

- Weginstandsetzung am Spielplatz in der Ringstraße

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, dass die Weginstandsetzung am Spielplatz in der Ringstraße abgeschlossen ist. Hier wurde durch den gemeindlichen Bauhof der Wegaufbau mit Frostschutzmaterial und Bessunger Kies neu aufgebaut. Zusätzlich ist neuer Sand an den Spielgeräten eingebracht worden. Ein Teil der Grünfläche musste neu eingesät werden. Dieser Bereich ist momentan noch mit Absperrband gesichert. Der noch fehlende Zaun wurde noch nicht geliefert und wird nach Lieferung installiert.

- Einbrüche und Vandalismus in der JAR-Schule

Bürgermeister Thomas Köhler zeigt anhand von Bildern die Beschädigungen die in der Nacht vom 04.04.2024 auf 05.04.2024 durch einen Unbekannten verursacht wurden. Weiter berichtet Bürgermeister Thomas Köhler, dass er am Sonntag den 07.04.2024 um ca. 00:30 Uhr eine WhatsApp-Benachrichtigung von Werner Franz erhalten habe, in der er berichtete, dass er gerade an der JAR-Schule sei und ein Einbrecher von der Polizei festgenommen wurde. Die Polizei wurde durch die Nachbarschaft informiert, da diese den Täter beim Ein- und Ausstieg beobachteten. Genauere Angaben zum Täter können aber derzeit nicht gemacht werden. Es handelt sich vermutlich um einen ehemaligen Schüler der JAR-Schule.

- Wasserleitungsrohrbruch Plattenbergbad

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, dass er am Freitag den 04.04.2024 durch eine E-Mail von Wolfgang Steinbach in Kenntnis gesetzt wurde, dass die Wasserleitung in den Herrenduschen repariert wurde und die Duschen wieder in Betrieb sind. Da die Leitung nun schon das 3. mal defekt war, findet ein Ortstermin mit dem Bauamt, der Fa. Weitbrecht und

der Fa. Kiefer statt um zu prüfen, ob die Leitungen entlang der Kellerdecke offen verlegt werden können. Dies hätte den Vorteil, dass man bei einem Schaden nicht jedes Mal den Estrich öffnen muss, um an die Leitung zu kommen. Dies wäre dann aber eine größere Maßnahme und soll evtl. während der Grundreinigung des Schwimmbads im September, mit der Hoffnung das bis dahin keine weiteren Leitungsschäden auftreten, erfolgen. Die entstandenen Kosten der bisherigen Schäden werden über die Versicherung abgerechnet.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer sagt, dass das Absperrband am Freizeitgelände Ringstraße bereits durchgeschnitten wurde.

Anmerkung der Verwaltung: Die Meldung wurde dem Bauhof weitergegeben.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger erklärt, dass die WC-Sitze in der Wallstadthalle nicht mehr schön aussehen und fragt, ob man diese austauschen könnte.

Anmerkung der Verwaltung: Neue WC-Sitze wurden eingebaut.

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen sagt, dass beim Glasfaserausbau in der Raiffeisenstraße und der Neubergstraße die Arbeiter ihr kleines Geschäft überall verrichteten. Weiter fragt er, wieso keine „Dixi – Toiletten“ vor Ort wären.

Bürgermeister Thomas Köhler erwidert, dass hierfür die Telekom bzw. Circet der Ansprechpartner ist, die schon mehrfach auf diesen Missstand hingewiesen wurden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt 1. Bürgermeister 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, 09.04.2024

Alexander Mehr
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister