



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 01.07.2024 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	07/2024
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.48_Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.48 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	Anwesenheit ab 18.33 Uhr
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	2. Bgm Ludwig Seuffert, Herr Fuchs (Gärtnerei Fuchs)
-------------------	--

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 10.06.2024**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
 - 2.1 **Abbruch einer bestehenden Garage und eines bestehenden Dachstuhls, Anbau und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Neuerrichtung eines Ober- und Dachgeschosses mit Quergiebel, Neubau Garage und Erweiterung Keller**
Fl.-Nr. 506, Bahnhofstraße 8
 - 2.2 **Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung**
Fl.-Nr. 3770/1, Friedhofstraße 5a
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.

Hans Zajic nimmt ab 18.33 Uhr an der Sitzung teil.

1. Genehmigung der Niederschrift vom 10.06.2024

Es werden keine Einwendungen erhoben, die Niederschriften sind damit genehmigt.

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Abbruch einer bestehenden Garage und eines bestehenden Dachstuhls, Anbau und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Neuerrichtung eines Ober- und Dachgeschosses mit Quergiebel, Neubau Garage und Erweiterung Keller

Bauort: Fl.-Nr. 506, Bahnhofstraße 8

Bauherrschaft: Robert Videk

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet von Kleinwallstadt. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Grundstück liegt nicht vor. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr plant den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Wohngebäudes mit veränderter Kubatur sowie den Abbruch und die Neuerrichtung einer Garage. Beide Vorhaben dienen der Wohnnutzung. In der umgebenden Bebauung herrscht eine weit überwiegende Wohnnutzung vor. Ebenso sind nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Kleinwallstadt als Mischgebiet dargestellt. Eine Wohnnutzung ist somit zulässig.

Das Vorhaben entspricht sowohl in der dargestellten Kubatur und Bauweise, als auch hinsichtlich der Flächenausnutzungen GRZ und GFZ den umgebenden Gebäuden.

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Hier besteht auch die Möglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung.

Für das Vorhaben sind nach Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Kleinwallstadt 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden in der Garage sowie dem davor angeordneten Stauraum vorgesehen.

Für das Vorhaben ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, da es sich im Bereich des Bodendenkmals Alter Ortskern befindet. Die entsprechende Erlaubnis beantragt der Bauherr ebenfalls.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her. Einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur gleichen Baumaßnahme wird ebenso zugestimmt.

Abstimmung: 9 : 0

2.2 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung

Bauort: Fl.-Nr. 3770/1, Friedhofstraße 5a

Bauherrschaft: Gerald und Petra Hein

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Erweiterung“. Die Kubatur der beantragten Terrassenüberdachung unterschreitet jedoch den maßgeblichen Schwellenwert des

Art. 57 BayBO, sodass das Vorhaben als verfahrensfrei anzusehen ist. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB i.V.m. Art 57 BayBO.

Nach Art. 57 BayBO ist für Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe von max. 3 m kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, jedoch ist der Bauherr verpflichtet die Vorgaben des Baurechts eigenverantwortlich zu erfüllen.

Zu diesen Vorgaben zählen neben den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BayBO auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan nicht, da es vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die beantragte Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die geplante Terrassenüberdachung keine prägende Wirkung für das Quartier entfaltet. Vielmehr orientiert sich das Vorhaben an den im Bestand vorhandenen Terrassen und Überdachungen der Umgebungsbebauung.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach ob es sich bei den Anwesen Friedhofstraße 5 und 5A um ein gemeinsames Grundstück handelt, da sonst die Abstandsflächen nicht eingehalten seien.

Dies wird seitens der Verwaltung bestätigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben entsprechend den neu vorgelegten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der benötigten Befreiungen von den Vorgaben der Stellplatzsatzung zur Zufahrtsbreite und der Anordnung der Stellplätze in der Vorgartenfläche her.

Abstimmung: 9 : 0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Zur Sitzung liegen keine genehmigungsfreigestellten Vorhaben zur Kenntnisnahme vor.

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

PV Anlage am Wasserhaus:

Bürgermeister Thomas Köhler informiert über die Entwicklung zur Thematik PV Freiflächenanlage am Wasserhaus.

Nach Aussage von Herrn Sauer vom Klimaschutznetzwerk gebe es hier neue Entwicklungen in der Rechtslage die eine Errichtung im Umfeld der gemeindlichen Brunnen ermöglichen könnten.

Daraufhin habe die Verwaltung den Kontakt zu den zuständigen Wasserbehörden gesucht und vom Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts eine positive Rückmeldung erhalten.

Das Wasserwirtschaftsamt habe hingegen mitgeteilt, das Vorhaben sei unzulässig, da es sich in der Schutzzone I des Brunnens befinde.

Diese Information werde man an Herrn Sauer weiterleiten.

Parksituation „Im Winkel“

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet bereits 2018 habe es in der Straße „Im Winkel“ einen Schadensfall an einem Fahrzeug gegeben, der auf das Parken in der engen Straße zurückzuführen war. Damals habe bereits ein Ortstermin mit dem zuständigen Beamten der Polizei stattgefunden. Dieser hat darauf hingewiesen, dass in der Straße schon Kraft Gesetz nicht geparkt werden dürfe und eine Anordnung über ein Verkehrszeichen somit nicht angezeigt sei.

Zwischenzeitlich kam es an gleicher Stelle zu einem weiteren Unfall und Beschädigungen an Fahrzeugen. Auch dieser war auf das problematische Parkverhalten in der sehr engen Gasse zurückzuführen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist hier nur ca. 4,80 m breit, sodass bei Beparken mit einem durchschnittlichen Fahrzeug (ca. 2,20 m Breite) eine Restfahrbahnbreite von 2,60 m verbleibt. Dies erschwert ein Vorbeifahren und lässt ein gefahrloses Rangieren nicht mehr zu.

Nach diesem aktuellen Schadensfall, wurde durch den Geschädigten gebeten hier ergänzend Maßnahmen zu ergreifen.

Seitens der Verwaltung wird angeregt für den Bereich der Straße „Im Winkel“ eine Parkverbotszone auszuweisen, da ein ordnungsgemäßes Beparken der Straße nicht möglich ist und das gesetzliche Parkverbot hier offensichtlich nicht ohne weiteres eingehalten wird.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger fragt nach ob in der Straße „Im Winkel“ ausreichend Parkplätze auf Privatgrund vorhanden sind, um ggf. auch Besuch zu empfangen.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt auf den Privatgrundstücken seien ausreichend Plätze vorhanden.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger erklärt, dann halte er die Ausweisung einer Parkverbotszone hier für eine sinnvolle Option.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer vertritt die Auffassung, die Gemeinde solle hier durchgreifen. Besucher könnten ggf. auch auf den öffentlichen Parkplätzen am Main parken

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann fragt ob hier nicht ein Sackgassenschild angebracht werden müsste. Im Übrigen begrüßt er die einfach zu realisierende Lösung mit nur einem Schild.

Im Gremium ist übereinstimmend der Ansicht, ein Sackgassenschild sei hier nicht erforderlich, da die Straße „Im Winkel“ von der Einmündung bis zu Ihrem Ende einsehbar sei und für jedermann erkennbar sei, dass es sich um eine Sackgasse handelt.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Ausweisung einer Parkverbotszone welche den Gesamten Bereich der Straße „Im Winkel“ umfasst.

Abstimmung:9:0

Parkplatz „Spielplatz Mainstraße“

Bei der Verwaltung gehen vermehrt Beschwerden über die Zweckentfremdung des Parkplatzes am Spielplatz Mainstraße ein. Zuletzt wurde über mehrere Wohnmobile und Anhänger berichtet, die offensichtlich nicht nur kurzfristig zum Parken, sondern dauerhaft abgestellt wurden. Es wurde angeregt, für den Parkplatz die gleiche Regelung anzuwenden wie am

Festplatz und die Nutzung auf PKW zu beschränken. Diese Vorgehensweise hat sich im Bereich der Straße „Am Roten Kreuz“ bewehrt.

Nachdem keine Fragen oder Wortmeldungen vorliegen bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Parkplatz am Spielplatz „Mainstraße“ (Untere Gasse) auf eine ausschließliche Nutzung durch PKW zu begrenzen.

Abstimmung:9:0

Asphaltarbeiten im Bereich Raiffeisenstraße:

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann fragt nach wann die Asphaltierung der Raiffeisenstraße erfolgen soll.

Hierzu teilt Herr Bergold von der Verwaltung mit, es sei geplant in dieser Woche mit den Vorarbeiten zu beginnen und in der nächsten oder übernächsten Woche die Asphaltarbeiten durchzuführen. Dies sei abhängig von der Verfügbarkeit eines entsprechenden Fertigers. Die Verwaltung stehe hier in engem Kontakt mit der ausführenden Firma.

Herstellung eines Parkplatzes im Einmündungsbereich Friedhofstraße / Schloßstraße

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger bittet um einen Sachstand zur Realisierung des Parkplatzes Friedhofstraße / Schloßstraße.

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, die Arbeiten sollen durch den Bauhof in Eigenleistung erfolgen. Aktuell seien die entsprechenden Mitarbeiter und Maschinen jedoch noch durch Arbeiten an anderen Baustellen wie zum Beispiel dem Waldspielplatz gebunden.

Wiederholte Mängelbeseitigung im Zuge der Glasfaserarbeiten:

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer fragt nach, wie es sein könne, dass im Bereich Dammsweg / Ecke Wendelinusweg im Zuge des Glasfaserausbaus der Gehweg zum sechsten Mal geöffnet worden sei.

Herr Bergold erklärt, im Rahmen der Bauüberwachung seien hier wiederholt Mängel in der Bauausführung festgestellt worden, sodass seitens der Gemeinde eine erneute Ausführung gefordert wurde. Dies sei leider kein Einzelfall.

Bürgermeister Thomas Köhler betont, die erneute Ausführung erfolge auf Kosten der Baufirma und zum Schutze der Gemeinde vor späteren Mangelschäden.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.48 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 01.07.2024

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister