



Markt Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 04.11.2024 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3

Nummer:	10/2024
Dauer:	18.30 Uhr bis 19:30 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20:05 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

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. 3. Bgm 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"/>	
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"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Peter Landwehr- Büttner

Weitere Anwesende	2. Bgm. Seuffert Ludwig
-------------------	-------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 07.10.2024**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
 - 2.1 **Neubau Carports**
Fl.-Nr.: 6147/14, Frühlingstraße 10
 - 2.2 **Errichtung einer Gaube**
Fl.-Nr.: 823, Jahnstraße 30
 - 2.3 **Errichtung einer Sauna (elektr.)**
Fl.-Nr.: 4022/3, Jahnstraße 11b
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
 - 3.1 **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplätzen**
Fl.-Nr.: 1140/26, Berliner Ring 44
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 07.10.2024

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Neubau Carports

Bauort: Fl.-Nr.: 6147/14, Frühlingstraße 10
Bauherrschaft: Stefan Mücke und BVWM PartG mbH

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Plataneninsel“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB.

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

Das Vorhaben weicht vom Bebauungsplan ab, da die geplanten Gebäude außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden sollen, die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht einhalten und als Stahlkonstruktion errichtet werden sollen. Im Bebauungsplan ist ein Baufenster ausgewiesen das eine Errichtung von Gebäuden an der Frühlingstraße ermöglicht. Die nördlichen und östlichen Flächen des Grundstücks sind nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Carports als Holzkonstruktionen mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Aus diesen Gründen beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die beantragten Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze, der Dachneigung und der Materialwahl ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar – insbesondere im Hinblick auf die von öffentlichem Raum nicht einsehbare Position der Carportanlage. Eine Überprägung des Quartiers ist nicht zu erwarten.

Öffentliche oder nachbarliche Belange die einer entsprechenden Befreiung entgegenstehen sind nicht erkennbar. Die betroffenen Nachbarn wurden durch den Bauherrn über das Vorhaben informiert.

Für die 4 Anwesen „Mücke“ sind 29 Stellplätze ausgewiesen, daran ändert sich durch das Vorhaben nichts.

Das Vorhaben wird durch die Frühlingstraße wegemäßig und leitungstechnisch erschlossen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben Neubau Carports auf dem Grundstück Frühlingstraße 12 sowie den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksgrenze, zur Dachneigung und zur Materialwahl sowie entsprechend den Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 9:0

2.2 Errichtung einer Gaube

Bauort: Fl.-Nr.: 823, Jahnstraße 30
Bauherrschaft: Rebecca Schlegel und Johannes Konrad

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterfeld“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht vom Bebauungsplan ab, da die geplante Gaube die festgesetzte Maximallänge überschreitet. Im Bebauungsplan ist die Länge von Dachgauben auf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge begrenzt. Durch das Vorhaben soll zur besseren Belichtung und Nutzbarkeit des Dachgeschosses eine Gaube mit einer Länge von Annähernd 2/3 der Hauptdach-Traufenlänge entstehen. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans.

Die Befreiung betrifft hierbei keine Grundzüge der Planung. Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Insbesondere wird die Gaube auf der Straßenabgewandten (West-) Seite des Gebäudes errichtet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vergleichbare Befreiungen bereits erteilt. Dem Vorhaben stehen keine weiteren Belange entgegen.

Das Vorhaben ist bereits wege- und leitungstechnisch erschlossen. Es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen. Somit werden keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag zur Errichtung einer Dachgaube, sowie der beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ zur Gaubenlänge entsprechend den vorgelegten Bauvorlagen zu.

Abstimmung: 9:0

2.3 Errichtung einer Sauna (elektr.)

Fl.-Nr.: 4022/3, Jahnstraße 11b

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterfeld“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht vom Bebauungsplan ab, da die geplante Außensauna die festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von ca. 1,75m um ca. 2 m überschreitet. Im Bebauungsplan ist die Baugrenze annähernd bündig mit der Gebäudefassade vorgesehen. Durch das Vorhaben soll der Bereich eines nicht mehr genutzten Kellerabgangs mit einer Außensauna (elektrisch) überbaut werden. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Befreiung betrifft hierbei keine Grundzüge der Planung. Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vergleichbare Befreiungen zur Errichtung von Nebengebäuden mehrfach zugelassen. Dem Vorhaben stehen keine weiteren Belange entgegen. Der betroffene Nachbar hat sein Einverständnis erklärt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Errichtung einer Sauna(elektrisch), entsprechend den vorgelegten Bauvorlagen zu.

Abstimmung: 9:0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplätzen

Bauort: Fl.-Nr.: 1140/26, Berliner Ring 44
Bauherrschaft: Markus und Julia Eisenträger

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße V“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Betroffene Grundstück ist im Bebauungsplan als Wohnbaufläche WA gekennzeichnet.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und die Nachbarunterschriftenliegen mit einer Ausnahme vor. Die Eigentümerin konnte trotz aller zumutbaren Anstrengungen seitens der Antragsteller nicht erreicht werden. Die Gemeinde macht von Ihrem Prüfungsrecht keinen Gebrauch. Es soll kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Sanierung der Ortsmauer- Anlage einer Musterfläche:

Bürgermeister Thomas Köhler informiert darüber, dass im Zuge des Förderprojekts Wallstädter Höfe III auch für die Sanierung der Ortsmauer im Bereich der Marktschule Fördermittel bewilligt wurden. Der übrige Bereich bis zur RV-Bank wird durch den HGV übernommen.

Um eine Grundlage zur Angebotseinholung für die erforderlichen Arbeiten zu erhalten wurde seitens der Fa. Zahnleiter eine Musterfläche angelegt. Diese sei sehr gelungen. Auf Nachfrage wie die Mauerkrone in Zukunft geschützt werde, erklärt Bürgermeister Köhler, hierzu gebe es keine Vorgaben seitens der Denkmalschutzbehörden. Im Ortsbereich seien verschiedene Abdeckungen vorhanden, die jedoch keinerlei historischen Hintergrund haben. Diese reichen von Dachziegeln über Sandsteinplatten bis zu einer Vermörtelung mit Trass-Zement. Letztere sei von verschiedenen Stellen als haltbare, optisch ansprechende und kosteneffiziente Lösung vorgeschlagen worden. Der Sanierungsvorschlag findet die allgemeine Zustimmung.

Baumfällung JAR-Schule:

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner teilt mit, ihm sei aufgefallen, dass im Schulhof der JAR-Schule ein Baum gefällt wurde. Nach Auskunft eines familienangehörigen Försters sei der Baum gesund gewesen. Hierauf entgegnet Bürgermeister Thomas Köhler, der Baum habe aus Verkehrssicherungsgründen – insbesondere zum Schutz der Schülerinnen und Schüler sowie des Personals der JAR-Schule - gefällt werden müssen, da er in den tragenden Bereichen morsch war und Gefahr eines unkontrollierten Umstürzens bestand. Vor der Fällung wurde der Rektor, der Hausmeister und unser Baumsachverständiger hinzugezogen, die aufgrund der akuten Gefahr die sofortige Fällung beschlossen.

Stellungnahme des Baumgutachter Thomas Rüttiger:

Die Akazie im Schulhof (Baum Nr. 400) muss aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden. Der Stamm war ab ca. 3 m Höhe ein zweifacher Zwiesel. In diesem Bereich war ein sehr starker Riss vorhanden. Es drohte ein Absturz. Außerdem war im Kronenbereich sehr viel Totholz vorhanden.

Zudem war der Wurzelbereich sehr stark vom Brandkrustenzpilz befallen. Vor Fällung wurde der Baum von mir als vom Markt beauftragter externer Baumgutachter überprüft und als nicht mehr standsicher bewertet.



Freiflächenphotovoltaik:

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger fragt im Auftrag von Herrn Karl-Heinz Bein nach, wie der Sachstand zum Thema Freiflächenphotovoltaik sei.

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, es habe hierzu schon Anfragen seitens Herrn Bein hinsichtlich der Nutzung der freien Fläche am Friedhof gegeben. Dies sei seinerzeit geprüft und verworfen worden, da von einer entsprechenden Anlage eine Blendwirkung für die Benachbarten Wohngebäude entstünde. Weiter habe man den Bereich um das Wasserhaus ins Auge gefasst. Hierbei habe sich herausgestellt, dass entgegen anderweitiger Informationen, lediglich das Dach des Wasserhauses mit Kollektoren belegt werden darf. In den Schutzzonen I und II der Brunnen sind keine PV-Anlagen zugelassen. Aktuell stünden neben den bereits belegten Dachflächen der gemeindlichen Gebäude, keine geeigneten Flächen zur Verfügung um Photovoltaikanlagen zu errichten. Man nehme jedoch gerne entsprechende Anregungen entgegen.

Marktgemeinderat Christian Stahl teilt mit, er habe Kontakt zu einem Unternehmen, welches neben dem produzierten Strom auch die Abwärme der PV-Anlagen nutzbar mache. Dieses kooperiere bereits im Landkreis Aschaffenburg mit mehreren Kommunen. Er wird den Kontakt an die Verwaltung weiterleiten.

Bürgermeister Thomas Köhler dankt für die Anregung und erklärt, dass im Hinblick auf die bald auslaufenden Pachtverträge für einige gemeindeeigene Dachflächen, das Thema der Neunutzung in Bälde auf den Marktgemeinderat zukomme.

Wasseraustritt im Bereich Raiffeisenstraße:

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann teilt mit, dass im Bereich der Raiffeisenstraße ein Wasseraustritt festzustellen sei. Hierauf erklärt Marktgemeinderat Robert Rodenhausen, dies sei bereits Herrn Gerlach vom Bauhof sowie dem ZV AMME gemeldet worden.

Anmerkung der Verwaltung: Nach Rücksprache mit dem ZV AMME sei man am gleichen Abend zur Kontrolle vor Ort gewesen. Es liegt kein Schaden vor. Das Wasser stamme wohl aus einem Hydranten, an dem beim Rückbau des Standrohrs noch ein Rest Wasser ausgetreten sei.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister