



Markt Kleinheubach

Niederschrift

über die öffentlich Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Kleinheubach am 18.10.2016 im Sitzungssaal des Rathauses.

| | |
|---------|-------------------|
| Nummer: | BAK/107/2016 |
| Dauer: | 19:30 - 20:33 Uhr |

| Personen: | Bemerkungen |
|-----------|-------------|
|-----------|-------------|

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Stefan Danninger

Schriftführerin

Frau Claudia Abb

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Berater

Frau Cornelia Pfeuffer

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Wilhelm Breitenbach

Herr Jürgen Gunkelmann

Herr Thomas Hennig

Frau Sabine Kirchmann

ab 20.00 Uhr (TOP 3)

Herr Thomas Münig

Herr Christian Wirl

Vertreter

Frau Annette Fiebelkorn

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Alexander Kittner

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentlicher Niederschriften
3. Neuaufstellung der Satzung über die öffentlichen Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach für den "Altort Kleinheubach" - Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung
4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Flurscheide-Mittelgewann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke 4196, 4196/1 und 4192 in der Rüdenuer Straße - Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung - Einbau Verkaufsraum und 1-Zimmer-Appartement am Anwesen Marktstraße 31, Fl.Nr. 272/1 - Beratung und Beschlussfassung
6. Anzeige gemäß Altortsatzung zur Sanierung des Anwesens Baugasse 10, Fl.Nr. 529 mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und Beschlussfassung
7. Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) - Verfahren zur Änderung der Verordnung über den "Naturpark Bayerischer Odenwald" und Ausweisung von Ausnahmezonen für Windkraftnutzung im Landschaftsschutzgebiet des "Naturparks Bayerischer Odenwald" in den Landkreisen Aschaffenburg und Miltenberg - Beteiligung des Marktes Kleinheubach gem. Art. 52 Abs. 1 BayNatSchG - Beratung und Beschlussfassung
8. Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II", Gemeinde Rüdenua - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung
9. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
10. Informationen
11. Anfragen

Bürgermeister Danninger eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuschauer, Frau Pfeuffer vom Büro Klärle und Herrn Geutner von der Verwaltung. Das Protokoll führt Frau Abb. Bgm. Danninger stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

- 3 **Neuaufstellung der Satzung über die öffentlichen Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach für den "Altort Kleinheubach" - Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Unter § 8 (1) f. der Satzung wird folgendes eingefügt:

„Im Bereich der Bodendenkmale `D-6-6221-0034: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im ehemaligen befestigten Ortsbereich von Kleinheubach´ und `D-6-6221-0143: Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kleinheubach mit mittelalterlicher Kapelle als Vorgängerbau sowie mittelalterlicher Kirchhofmauer´ ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe Bayerischer Denkmal-Atlas).“

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Koordination Bauleitplanung

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

zu 1.

§ 9 der Altortsatzung wird wie folgt geändert: *„Baurechtliche Bestimmungen (z.B. über Kinderspielflächen, Kraftfahrzeugstellplätze usw.) bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung, dazu gehört auch der Ensembleschutz, dem weite Teile des Altortes unterliegen.“*

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

zu 2.

Unter § 3 (5) wird ergänzt: *„Im Bereich des Ensembles sollen Solarmodule nicht in den öffentlichen Raum hineinwirken.“*

Abstimmungsergebnis: 0 : 8
(abgelehnt)

2.1 Landratsamt Miltenberg Raumordnung und Bauleitplanung

Der Markt Kleinheubach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Allgemeines

zu 1.

Die Klärle GmbH ist mit der Erstellung der Altortsatzung beauftragt.

Die Satzung erstreckt sich nur über eine Zone / einen zusammenhängenden Bereich, den Altort von Kleinheubach. Eine Unterteilung ist deshalb nicht sinnvoll.

zu 2.

Der Altortsatzung wird eine Begründung beigelegt (§ 2a BauGB).

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Unbestimmte Rechtsbegriffe

Der Markt Kleinheubach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Verfahrensvermerke (Seite 2 der Altortsatzung)

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 2/ Verfahrensvermerk/ Abs.4 wird wie folgt geändert:

„Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung amdie Satzung beschlossen. Diese Satzung wird am Tag ihrer amtlichen Bekanntmachung rechtskräftig.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

§ 3 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Abs. 3

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 7/ § 3 (3), 2. Satz

Die Formulierung wird wie vorgeschlagen übernommen: „Dachaufbauten sind untergeordnete Bauteile eines Daches und sind mit einer Breite von max. 2,5 m auszuführen.“

Seite 7/ § 3 (3), 4. Satz wird wie folgt geändert:

„Es ist mindestens ein Abstand von 1,25 m zu First, Giebel, Traufe, Dachfenster sowie untereinander einzuhalten.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

§ 3 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Abs. 4

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 8/ § 3 (4), 2. Satz wird geändert:

„Die Ansichtsfläche eines Dachfensters darf straßenseitig maximal 1,5 m² betragen und darf insgesamt maximal ein Viertel der Dachfläche einnehmen.“

Seite 8/ § 3 (4), 3. Satz wird geändert:

„Es ist mindestens ein Abstand von 1,25 m zu First, Giebel, Traufe, Dachaufbau sowie untereinander einzuhalten.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

§ 3 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Abs. 5

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 8/ § 3 (5), 6. Satz wird geändert:

„Solarmodule sollen mit einem möglichst geringen Reflexionsgrad, der dem aktuellen Technikstandards entspricht, ausgeführt werden.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

§ 4 Fassadengestaltung

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

zu 1

Seite 9/ § 4 (1), 2. Satz wird wie folgt geändert:

„... Diese sind einheitlich und symmetrisch anzuordnen.“

zu 2

Seite 9/ § 4 (1), c, 1. Satz wird wie folgt geändert:

„Eine Farbgestaltung kann punktuell und ausnahmsweise abweichend erfolgen, wenn eine bildliche Darstellung der Fassadenansicht bei der Marktgemeinde eingereicht wurde, ...“

zu 3

Seite 9/ § 4 (3) wird wie folgt geändert:

„Schmuckfachwerke sollen grundsätzlich sichtbar sein.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

§ 5 Fenster, Haustüren und Hoftore

GRin Kirchmann erscheint zur Sitzung.

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

zu 1

Seite 10/ § 5 (1), 2. Satz wird geändert:

„Das Verhältnis von Breite zu Höhe *darf* 4 : 5 nicht unterschreiten.“

zu 2

Seite 10/ § 5 (1), 4. Satz wird geändert:

„*In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Fenster als in den darunterliegenden Geschossen zulässig.*“

zu 3

Seite 10/ § 5 (2), 1. Satz wird geändert:

„Fensterläden... nach Abstimmung *mit der Marktgemeinde...auszuführen.*“

zu 4

Seite 10/ § 5 (7), 1. Satz wird geändert:

„Stufen von Außentreppen an der Straßenfront sind *nur* in Sandstein zulässig.“

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

§ 6 Werbeanlagen, Automaten (Thema)

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

zu 1

Seite 12/ § 6, 2.Satz:

„Für den Bereich des denkmalschutzrechtlichen Ensembles werden folgende Vorschriften *aus ortsgestalterischen Gründen* festgelegt:“

zu 2

Seite 12/ § 6 (4), 1. Satz wird wie folgt geändert:

...

- *...eine störende Häufung von Werbeanlagen.*“

zu 3

Seite 12/ § 6 (6), 1. Satz wird wie folgt geändert:

„*Automaten mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,0 m² sind zulässig.*“

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

§ 8 Anzeigepflichtige und genehmigungspflichtige Maßnahmen (Thema)

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 14/ § 8 (2) wird geändert:

„Abweichend von Artikel 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a BayBO bedürfen die Aufstellung, das Anbringen sowie die wesentlichen Änderungen aller Werbeanlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigung gemäß Artikel 55 Abs. 1 BayBO.“

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

§ 11 Ausnahmen und Befreiungen (Thema)

Der Markt Kleinheubach beschließt, folgende Änderungen in den Entwurf der Altortsatzung einarbeiten zu lassen:

Seite 15/ §11 wird geändert:

„Wenn es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen nach Art. 55 Abs. 1 BayBO handelt, kann die Bauaufsichtsbehörde von den Regelungen dieser Satzung im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Ausnahmen oder Befreiungen nach Artikel 63 BayBO zulassen. Bei verfahrensfreien Vorhaben gemäß Artikel 57 BayBO entscheidet der Markt Kleinheubach in eigener Zuständigkeit.“

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

IHK Aschaffenburg

Der Markt Kleinheubach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten der Altortsatzung der IHK eine Ausfertigung mit Beschluss zukommen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

- 4 Änderung des rechtskräftigen Bbauungsplanes Flurscheide-Mittelgewann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke 4196, 4196/1 und 4192 in der Rüdenuer Straße - Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung

Beachte:

Gemeinderat Gunkelmann wird wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Landratsamt Miltenberg

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Der Markt Kleinheubach beschließt, den Bekanntmachungstext ab den nächsten Auslegungen zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Änderung der Zuordnung „Flurscheide-Mittelgewann“ zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Geltungsbereich

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Legende zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Fl. Nr. 4192 als „Teilbereich“ zu bezeichnen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Dachneigung, Firsthöhe)

Der Markt Kleinheubach beschließt für die beiden Gebäudebauweisen U+E+DG bzw. E+1 die Dachneigung und Firsthöhe im Änderungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Dachneigung 25° - 38° als Satteldach oder Walmdach
- Firsthöhe max. 12 m über umgebendes Gelände am Gebäude

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Erschließung

Der Markt Kleinheubach beschließt, das Grundstück Fl. Nr. 4192 als „private Erschließung“ darzustellen und in der Legende zu erläutern.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Verfahrensvermerke

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Verfahrensvermerke zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

C) Immissionsschutz

Der Markt Kleinheubach beschließt, Auszüge aus dem Planfeststellungsverfahren B 469 der Begründung beizufügen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

D) Brandschutz

Der Markt Kleinheubach nimmt den Hinweis zum Brandschutz zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

E) Gesundheitsamtliche Belange

Der Markt Kleinheubach nimmt den Hinweis zu den Gesundheitsamtlichen Belangen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Änderungsvorschlag der Verwaltung Kleinheubach

Der Markt Kleinheubach beschließt für die Grundstücke Fl.Nr. 4196, 4196/1 bis 4196/3 zwei separate Baufenster festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Der Markt Kleinheubach beschließt, die fehlenden Flurstücke zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Bayernwerk AG

Der Markt Kleinheubach beschließt, die Kabelleitungen und Gasleitungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Das Unternehmen Open Grid Europe wird an zukünftigen Verfahren mit beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 5 **Bauantrag zur Nutzungsänderung - Einbau Verkaufsraum und 1-Zimmer-
Appartement am Anwesen Marktstraße 31, Fl.Nr. 272/1 - Beratung und
Beschlussfassung**

**Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche
Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

- 6 **Anzeige gemäß Altortsatzung zur Sanierung des Anwesens Baugasse 10, Fl.Nr. 529
mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und
Beschlussfassung**

**Der Markt Kleinheubach stimmt der Aufbringung eines Farbanstriches im Farbton Sto 32105
wie beantragt zu.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Der Markt Kleinheubach stellt die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme zur
Schaffung von zeitgerechtem Wohnen nach den Altortförderrichtlinien fest. Die Höhe der
Zuwendung kann 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 30.000,00 € je
Wohneinheit/Wohneigentümergeinschaft betragen. Der Markt Kleinheubach behält sich die
Auszahlung des Zuschusses in Abhängigkeit der Haushaltslage vor. Zuwendungen unter
5.000,00 € werden nicht ausgezahlt.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

- 7 **Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) - Verfahren zur
Änderung der Verordnung über den "Naturpark Bayerischer Odenwald" und
Ausweisung von Ausnahmezonen für Windkraftnutzung im
Landschaftsschutzgebiet des "Naturparks Bayerischer Odenwald" in den
Landkreisen Aschaffenburg und Miltenberg - Beteiligung des Marktes
Kleinheubach gem. Art. 52 Abs. 1 BayNatSchG - Beratung und Beschlussfassung**

**Der Markt Kleinheubach stimmt dem Verfahren zur Änderung der Verordnung über den
„Naturpark über den Bayerischen Odenwald“ und der Ausweisung von Ausnahmezonen für
Windkraftnutzung im Landschaftsschutzgebiet des „Naturparks Bayerischer Odenwald“ in den
Landkreisen Aschaffenburg und Miltenberg zu.**

Abstimmungsergebnis: 1 : 8

(abgelehnt)

**8 Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II", Gemeinde Rüdenu
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Beratung und
Beschlussfassung**

**Seitens des Marktes Kleinheubach bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenberg-
Kapellenweg II“ keine Anregungen und Bedenken.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Claudia Abb
Verwaltungsangestellte

Stefan Danninger
1. Bürgermeister