



Markt Kleinheubach

Niederschrift

über die öffentlich Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Kleinheubach am 26.07.2016 im Sitzungssaal des Rathauses.

Nummer:	BAK/105/2016
Dauer:	19:30 - 21:13 Uhr

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

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Stefan Danninger

Schriftführerin

Frau Beate Schüßler-Weiß

Vertreter

Frau Gabriele Fischer

Frau Monika Wolf-Pleißmann

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Berater

Herr Bernd Eilbacher

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Wilhelm Breitenbach

Herr Jürgen Gunkelmann

Frau Sabine Kirchmann

Herr Alexander Kittner

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Hennig

entschuldigt

Herr Thomas Münig

entschuldigt

Herr Christian Wirl

entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentlicher Niederschriften
3. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinheubach im Bereich des in der 3. Änderung befindlichen Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Parallelverfahren - Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Bürger und § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange - Beratung und Beschlussfassung
4. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinheubach im Bereich des in der 3. Änderung befindlichen Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Parallelverfahren - Feststellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung
5. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Bereich der Fl.Nr. 4090/1 - Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Bürger und § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange - Beratung und Beschlussfassung
6. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Bereich der Fl.Nr. 4090/1 - Satzungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung
7. 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittelgewann I", Neuparzellierung und Umwidmung von Mischgebiets- in allgemeine Wohngebietsflächen in Teilbereichen - Beratung und Beschlussfassung
8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Steiner" - Beratung und Beschlussfassung
9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Im Steiner" im Parallelverfahren - Beratung und Beschlussfassung
10. Änderung des Bebauungsplans "Flurscheide-Mittelgewann" im Bereich der Grundstücke 4196, 4196/1 und 4192 in der Rüdener Straße - Beratung und Beschlussfassung
11. Bauantrag zur Errichtung eines Burger King Restaurants & Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5082, Zur Gänswiese - Beratung und Beschlussfassung
12. Bauantrag auf Abgrabung von bestehendem Gelände auf dem Grundstück Fl.Nr. 4027, Am Hundsrück 4 - Beratung und Beschlussfassung
13. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 4100/27 und 4100/28, Limesstraße 23+25 - Beratung und Beschlussfassung
14. Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 270, Am Alten Rathaus 4 mit Antrag auf Zuschuss nach den Altortförderrichtlinien- Beratung und Beschlussfassung
15. Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte Einfamilienhaus - Umbau zum Zweifamilienhaus mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3353/1, Bahnhofstraße 10 C - Beratung und Beschlussfassung
16. Tektur zum Bauantrag auf Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 4147, 3433/5 und 3433/7, Rüdener Straße - Beratung und Beschlussfassung
17. Anzeige einer Maßnahme gemäß Altortsatzung am Anwesen Marktstraße 41, Fl.Nr. 279 mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und Beschlussfassung
18. Anzeige gemäß Altortsatzung zur Sanierung des Anwesen Bachgasse 14, Fl.Nr. 388 mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und Beschlussfassung
19. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
20. Informationen
21. Anfragen

Bürgermeister Danninger eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuschauer, Herrn Geutner aus der Verwaltung und Herrn Bernd Eilbacher vom Ing.büro Eilbacher. Das Protokoll führt Frau Schübler-Weiß. Er stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

- 3 Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinheubach im Bereich des in der 3.
 Änderung befindlichen Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Parallelverfahren -
 Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3
 BauGB, Beteiligung der Bürger und § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Träger
 Öffentlicher Belange - Beratung und Beschlussfassung**

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird die Überdachungen im Planteil belassen und nur die farbliche Darstellung ändern.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird die Verfahrensvermerke berichtigen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach nimmt den Hinweis zum Natur- und Landschaftsschutz zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach nimmt den Hinweis zum Immissionsschutz zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird der IHK Aschaffenburg die überarbeitete Fassung des Planes mit erfolgtem Feststellungsbeschluss übermitteln.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 4 **Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinheubach im Bereich des in der 3.
Änderung befindlichen Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Parallelverfahren -
Feststellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung**

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in der 3. Änderung befindlichen Bebauungsplans "Mittelgewann I" mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2016 fest.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 5 **3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Bereich der Fl.Nr. 4090/1 -
Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3
BauGB, Beteiligung der Bürger und § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Träger
Öffentlicher Belange - Beratung und Beschlussfassung**

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt, im Planteil die Ergänzung "SO" einzufügen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt, die nunmehr gewünschten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsschablone in die Planlegende aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt, die erforderliche Abstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf 3 m festzusetzen und als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den B- Plan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird auf die farbigen Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches verzichten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird die Verfahrensvermerke berichtigen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird auf die Einhaltung des Pflanzgebotes achten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach nimmt die Stellungnahme zur Flurkarte zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach wird der IHK Aschaffenburg die überarbeitete Fassung des Planes mit erfolgtem Satzungsbeschluss übermitteln.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 6 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" im Bereich der Fl.Nr. 4090/1 -
Satzungsbeschluss -Beratung und Beschlussfassung

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Mittelgewann I gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2016 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 7 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittelgewann I", Neuparzellierung und
Umwidmung von Mischgebiets- in allgemeine Wohngebietsflächen in Teilbereichen -
Beratung und Beschlussfassung

Antrag GRin Kirchmann

Die vorgesehenen Doppelgaragen werden nicht geplant. Stattdessen ein Spielplatz.

Abstimmungsergebnis: 4 : 4

(abgelehnt)

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittelgewann I" im Bereich der Grundstücke 4090 / 32, 4090 / 31, 4090 / 11, 4090 / 12, 4090 / 13, 4090 / 14 in der Fassung des nun vorliegenden Planes vom 26.07.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 8 Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Steiner" -
Beratung und Beschlussfassung

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt die Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Im Steiner" im Bereich der Grundstücke 3852, 3850/1, 3850, 3849, 3848 und 3876/1 in der Fassung der vorliegenden Pläne vom 26.07.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 9 Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Erweiterung des
Bebauungsplans "Gewerbegebiet Im Steiner" im Parallelverfahren - Beratung und
Beschlussfassung

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet Im Steiner" im Bereich der Grundstücke 3852, 3850/1, 3850, 3849, 3848, 3876/1 in der Fassung des vorliegenden Planes vom 26.07.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 10 Änderung des Bebauungsplans "Flurscheide-Mittelgewann" im Bereich der
Grundstücke 4196, 4196/1 und 4192 in der Rüdener Straße - Beratung und
Beschlussfassung

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach beschließt die Änderung des Bebauungsplans "Flurscheide-Mittelgewann I" im Bereich der Grundstücke 4196, 4196/1 und 4192 in der Fassung des nun vorliegenden Planes vom 26.07.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange gemäß §§13a, 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

- 11 **Bauantrag zur Errichtung eines Burger King Restaurants & Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5082, Zur Gänswiese - Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der vorgesehenen Fläche für Parkplätze und die Überschreitung der Baugrenze mit Parkplätzen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird für die Überschreitung der Baugrenze durch die Werbeanlage 7 eine Befreiung erteilt.

Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch die Werbeanlage 2 wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Funktionsfähigkeit der Rigolenanlage nicht beeinträchtigt wird.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

Antrag GR Bissert:

Für die Überschreitung der Wandhöhe für die Werbeanlage 1 wird eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1 : 7

(abgelehnt)

- 12 **Bauantrag auf Abgrabung von bestehendem Gelände auf dem Grundstück Fl.Nr. 4027, Am Hundsrück 4 - Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB mit der Maßgabe, dass spätestens bei der Bebauung dieses Grundstücksareals die im Bebauungsplan geforderte Randeingrünung von 6,00m auf Straßenniveau hergestellt wird.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 13 **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 4100/27 und 4100/28, Limesstraße 23+25 - Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der Geschossflächenzahl, der Traufhöhe, der Baulinie und der Baugrenze Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 14** **Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 270, Am Alten Rathaus 4 mit Antrag auf Zuschuss nach den Altortförderrichtlinien- Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach erteilt für Abweichung von der Baulinie und von der Unterschreitung der Wandhöhe Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Außerdem wird die Zustimmung zum denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren nach Art. 15 DSchG erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 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: 8 : 0

- 15** **Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte Einfamilienhaus - Umbau zum Zweifamilienhaus mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3353/1, Bahnhofstraße 10 C - Beratung und Beschlussfassung**

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

- 16** **Tektur zum Bauantrag auf Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 4147, 3433/5 und 3433/7, Rüdener Straße - Beratung und Beschlussfassung**

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitungen der Dachneigung und der Wandhöhe Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

- 17** **Anzeige einer Maßnahme gemäß Altortsatzung am Anwesen Marktstraße 41, Fl.Nr. 279 mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und Beschlussfassung**

Bgm. Danninger wird wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

2. Bgm. Hornich übernimmt die Sitzungsleitung.

Der Markt Kleinheubach stellt die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme zur Schaffung von zeitgerechtem Wohnen nach den Altortförderrichtlinien fest, einschließlich Grunderwerb. Die Höhe der Zuwendung kann 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 30.000,00 € je Wohneinheit/Wohneigentümergeinschaft betragen.

Außerdem wird die grundsätzliche Förderfähigkeit bei denkmalgerechter Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden, besonders erhaltenswerten Gebäuden festgestellt. Die Höhe der Zuwendung kann 20 % der hierdurch verursachten Mehrkosten, jedoch max. 20.000,00 € betragen.

Der Markt Kleinheubach behält sich die Auszahlung des Zuschusses in Abhängigkeit der Haushaltslage vor. Zuwendungen unter 5.000,00 € werden nicht ausgezahlt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 4
(abgelehnt)

Der Markt Kleinheubach stimmt der Errichtung von Stellplätzen und den geplanten Sanierungsmaßnahmen zu.

Abstimmungsergebnis: 4 : 4
(abgelehnt)

Bgm. Danninger übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

18 Anzeige gemäß Altortsatzung zur Sanierung des Anwesen Bachgasse 14, Fl.Nr. 388 mit Antrag auf Zuschuss gemäß Altortförderrichtlinien - Beratung und Beschlussfassung

Der Markt Kleinheubach stimmt den Sanierungsmaßnahmen wie beantragt zu und fordert den Bauherren auf, mit dem LRA Kontakt aufzunehmen hinsichtlich der Zulässigkeit der Fenster auf der Giebelseite (Grenzwand).

Abstimmungsergebnis: 8 : 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: 8 : 0

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Beate Schübler-Weiß
Verwaltungsangestellte

Stefan Danninger
1. Bürgermeister