

# **Auszug aus dem Sitzungsbuch über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 27.07.2020**

## **TOP 1 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht-öffentlichen Sitzungen**

Gemäß § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung wurde der Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.06.20 zum Radwegekonzept des Landkreises bekannt gegeben. Beschlossen wurde, dass mit einer Anordnung von Tempo 70 auf der Kreisstraße zwischen Wenseldorf und Monbrunn Einverständnis besteht.

## **Zur Kenntnis genommen**

## **TOP 2 Anschaffung von Containern für die provisorische Atemschutzwerkstatt am Bauhof; Vergabebeschluss**

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Auftrag zur Beschaffung von Containern für die provisorische Atemschutzwerkstatt am Bauhof wird zum Nettopreis von 56.500 € an die mindestbietende Firma erteilt.

## **TOP 3 Beteiligung der Stadt am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd" des Marktes Bürgstadt; Beratung**

Über die Bauleitplanung des Marktes Bürgstadt wurde informiert.

In der Diskussion wurde das Argument vorgetragen, dass der Grund für die Zweckvereinbarung vom Dezember 2014 zwischen der Stadt und dem Markt Bürgstadt nicht die Ermöglichung der Schaffung neuer Zufahrten gewesen sei.

Der jetzt vorhandene Kreisel, welcher als Argument für die nun geplante Wegnahme des Ein- und Ausfahrverbotes zur Bürgstädter Straße gewählt wird, sei erstellt und von der Stadt mitfinanziert worden, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Dem laufe die geplante Zulassung einer Zu- und Ausfahrt aber entgegen. Auch sei der Kreisel errichtet worden, um eine bessere Erschließung des Bürgstädter Gewerbegebietes über den Stadtweg zu erreichen, nicht jedoch über die Bürgstädter Straße.

Zu beachten seien die Interessen der Fußgänger und der Radfahrer, nicht nur auf der Bürgstädter Straße, sondern auch auf dem Gewerbegrundstück innerhalb des Bebauungsplanes, für das eine Zu- und Ausfahrt geschaffen werden soll. Hier bestehe derzeit eine sichere (öffentliche ?) Verbindung für Fußgänger, die auch erhalten werden sollte.

In der Diskussion wurde auch auf den Text der Zweckvereinbarung hingewiesen, der den Grundstückseigentümern das Recht einräumt, ihre Grundstücke über die Erschließungsanlagen der jeweils anderen Gemeinde zu befahren.

### **Beschluss**

**Ja 0 Nein 9**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Süd“ des Marktes Bürgstadt besteht Einverständnis.

- Somit besteht kein Einvernehmen mit der Planänderung, Einwendungen werden vorgetragen.

## **TOP 4 Bebauungsplan "Gartenstraße/Jahnstraße"; Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bereich hinter dem Anwesen Gartenstr. 20 (u.a. Fl.Nrn. 1089/3, 1091, 1093, 1094, 1095, 1097 Gemarkung Miltenberg)**

Durch den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes soll der Startschuss für Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümern gegeben werden. Ziel ist es, eine akzeptable Lösung für alle Betroffenen zu finden.

**Beschluss****Ja 9 Nein 0**

Es wird ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Jahnstraße“ für den Bereich um die Grundstücke Fl.Nrn. 1091 (Gartenstr. 20), 1094, 1089/3 (Gartenstr. 16), 1093 (Gartenstr. 22), 1095 und 1097 (ggf. unter Einbeziehung der Fl.Nr. 1100, Bürgstädter 15a+b) eingeleitet. Ziel ist die Neuordnung der Erschließung und der Baurechte.

**Top 5.1 Gestaltung Eingangsbereich Rückseite Hauptstr. 154 (Fischergasse), Fl.Nr. 612 Gemarkung Miltenberg**

Anhand einer Fotomontage wurde der Vorschlag zur Anhebung des Pflasters in einem Teilbereich der Fischergasse erläutert. Damit wäre die Stolperstelle durch die Eingangsstufe beseitigt. Die Detailausführung müsse selbstverständlich so erfolgen, dass keine Probleme mit dem Wasserablauf entstehen. Der Nachbar werde vor einer Freigabe der Arbeiten über den Beschluss des Ausschusses informiert.

In der Diskussion wurde der Versatz des Telekomkastens angesprochen. Dies ist jedoch keine Alternative. Weiter wurde die Auffassung vertreten, dass die beim Umbau gewählte Architektur durch eine Anpflasterung ein schönes Detail verliere. Andererseits wurde die Anpflasterung als sinnvolle Kompromisslösung angesehen. Die Kosten hierfür müsse jedoch die Eigentümerin tragen. Eine Beteiligung der Stadt komme nicht in Frage. Aufgeworfen wurde die Frage nach der Haftung bei einem Überfahren und einer eventuellen Beschädigung der Stufe. Hier dürfe jedenfalls nicht die Stadt herangezogen werden.

**Beschluss****Ja 8 Nein 1**

Mit dem vorgelegten Vorschlag einer Anpflasterung eines Teilbereichs der Fischergasse besteht Einverständnis. Die Kosten für die Maßnahme sind von der Eigentümerin des Anwesens Hauptstr. 154 zu tragen.

**TOP 5.2 Anbringung einer Balkonverkleidung, Hauptstr. 71, Fl.Nr. 143 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis mit Abweichung****Beschluss****Ja 0 Nein 9**

Mit der Erteilung einer Abweichung von den Vorschriften des § 9 Abs. 2 der Gestaltungssatzung (zulässig für Balkonbrüstungen und Sichtschutzeinrichtungen sind nur filigrane Materialkonstruktionen mit zurück -nach innen- gesetzten transparenten Füllfeldern, z.B. satiniertes Glas) für die Ausführung einer im Detail mit dem Sanierungsberater abgestimmten innenseitig abgehängten Textilbespannung besteht Einverständnis.

- Die Zustimmung zur Abweichung ist damit verweigert.

**TOP 5.3 Einbau eines Kunststofffensters, Ziegelgasse 3, Fl.Nr. 828 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis mit Abweichung**

Angeregt wird seitens der Verwaltung und des Sanierungsberaters, über eine Überarbeitung der Vorschriften der Gestaltungssatzung nachzudenken. Beispielsweise könnten Ausnahmen für die Verwendung von Kunststofffenstern unter bestimmten Voraussetzungen (keine Einsehbarkeit von öffentlicher Fläche etc.) zugelassen werden.

In der Diskussion wurde einerseits die Auffassung vertreten, dass weiterhin ausschließlich Holzfenster möglich sein sollten. Sofern keine Verbesserung der Wohnqualität durch eine Abweichung erfolge, sollte eine solche nicht zugelassen werden. Im vorliegenden Fall könne auch das finanzielle Argument nicht den Ausschlag geben, da nur zwei Fenster getauscht werden sollen.

Einer Überprüfung der Satzungsvorschriften stand der Ausschuss nicht negativ gegenüber.

**Beschluss****Ja 5 Nein 4**

Der Erteilung einer Abweichung von § 6 Abs. 7 der Gestaltungssatzung (Kunststofffenster sind generell ausgeschlossen) wird mit der Auflage zugestimmt, dass der Antragsteller mit

einer maßstäblichen Plandarstellung in z.B. M 1:10 nachweist, dass die Rahmenbreiten des Fensters nicht oder nur unerheblich breiter werden als bei einem neuen isolierverglasten Holzfenster mit gleicher Gliederung wie im Bestand.

#### **TOP 5.4 Einbau einer Dachgaube, Untere Walldürner Str. 9, Fl.Nr. 105 Gemarkung Miltenberg**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Einbau einer Dachgaube und der Erteilung einer Abweichung von § 4.5 Abs. 4 der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Gaubenlänge wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Auflage erteilt, dass die Dacheindeckung entsprechend dem Hauptdach oder mit naturroten, nicht engobierten Dachziegel erfolgt, die Gaubenwangen in Naturschiefer ausgeführt und zwei weiße Holzfenster eingebaut werden.

Ein gleichlautender Bauantrag kann ohne weitere Behandlung im Bauausschuss an das Landratsamt weitergeleitet werden.

#### **TOP 5.5 Dachgeschossausbau, Erneuerung Dachkonstruktion, Einbau Gauben, Obere Walldürner Str. 3, Fl.Nr. 2479/2 Gemarkung Miltenberg**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Ausführung von Dachgauben
- Dachneigung 40° statt max. 38°
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 1,32 m
- Überschreitung der Geschossflächenzahl um ca. 0,124.

#### **TOP 5.6 Errichtung Imbisswagen "Mainpier" an der Uferpromenade, Fl.Nrn. 793/2 und 4414 Gemarkung Miltenberg**

Lt. Rücksprache mit dem Landratsamt ist eine Baugenehmigung erforderlich, weil es sich hier um eine ortsfeste Anlage im Außenbereich handelt. Auch für die Vorgängernutzung hätte ein Bauantrag eingereicht werden müssen.

##### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **TOP 5.7 Abbruch Kühlschiff, Neubau Gebäude für acht Reifentanks und Aufstellung von sechs Outdoor-ZKG-Tanks, Hauptstr. 219, Fl.Nrn. 362 und 363 Gemarkung Miltenberg**

In der Diskussion wurde deutlich, dass insbesondere mit der Ansicht vom Main aus kein Einverständnis besteht. Vorgeschlagen wurde zum Beispiel, die Höhenentwicklung durch eine Gliederung zu verbessern. Insbesondere gegen die geplanten Tanks bestanden Bedenken.

Lt. Information des Architekten ist bereits eine neue Abstimmung mit dem Antragsteller erfolgt. Demnach könne das Gebäude um ca. 1,50 m niedriger ausfallen. Letztlich bestand Einvernehmen mit dem Vorschlag, über die angekündigte Tekturplanung in der Sitzung am 10.08.20 zu beraten und daher keinen Beschluss zum vorgelegten Antrag zu fassen.

#### **TOP 5.8 Errichtung einer Nebenanlage auf dem Grundstück Am Hohlrain 17, Fl.Nrn. 601/26 und 601/27 Gemarkung Breitendiel; Antrag auf isolierte Befreiung**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klinge-Süd“ bezüglich der Anordnung außerhalb der Baugrenzen auf

einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

#### **TOP 5.9 Erweiterung und Dachgeschossaufbau an bestehendem Einfamilienwohnhaus, Wenschdorf 6, Fl.Nr. 13 Gemarkung Miltenberg; Bauvoranfrage**

In der Diskussion wurde deutlich, dass sich das Vorhaben nach Ansicht des Ausschusses nach wie vor nicht in die Umgebung bzw. das Ortsbild von Wenschdorf einfügt. Die Begründung für den Ausschluss der Alternativlösungen wurde als nicht ausreichend angesehen.

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

#### **TOP 5.10 Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3266/4 Gemarkung Miltenberg, Hartungsweg 7**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze durch den Anbau
- Überschreitung der Flächen für Garagen etc. durch die Garage
- Flachdach für das Hauptgebäude (zulässig Pultdach 7-15°)
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 1,74 m (Anmerkung: der Bezugspunkt hierfür ist nicht der Hartungsweg; zulässig lt. BPlan 8 m vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante)
- Dacheindeckung: Folie und Kies, wobei keine hellen, glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden dürfen.

Eine Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg in Verlängerung der Monbrunner Straße mit der Fl.Nr. 3198 ist möglich. Eventuelle Herstellungskosten trägt der Antragsteller. Der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit Stadt ist erforderlich.

#### **TOP 5.11 Errichtung eines Anbaus, Fl.Nr. 2088/8 Gemarkung Miltenberg, Carl-Gerster-Str. 2**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fomeläcker-Süd“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- geringfügige Überschreitung der Baugrenze
- Flachdach statt Satteldach 40-46°.

#### **TOP 5.12 Errichtung einer Einfriedung, Fl.Nr. 2088/16 Gemarkung Miltenberg, Carl-Gerster-Str. 5; Antrag auf isolierte Befreiung**

##### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Erteilung einer isolierten Befreiung von den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fomeläcker-Süd“ wird zugestimmt:

- Überschreitung der maximalen Höhe von 1,20 m durch die Einfriedung an der Nord-Ost-Grenze um 0,30 m;
- Überschreitung der maximalen Höhe von 0,80 m durch die Einfriedung an der Süd-West-Grenze um 0,20 m;
- Überschreitung der maximalen Höhe von 1,20 m durch die Einfriedung an der Nord-West-Grenze um 0,80 m.

#### **TOP 5.13 Wiedererrichtung zweier Balkone und Einbau zweier Dachflächenfenster, Fl.Nr. 2464/3 Gemarkung Miltenberg, Burgweg 29; Bauvoranfrage**

##### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ bezüglich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Auflage in Aussicht gestellt, dass vor Ausführung eine Detailabstimmung mit dem Sanierungsberater erfolgt.

**TOP 5.14 Nutzungsänderung Nebengebäude zu Spa- und Wellnessbereich, Fl.Nr. 897/2 Gemarkung Miltenberg, Ankergasse 20a**

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Auflage erteilt, dass vor Ausführung eine Detailabstimmung mit dem Sanierungsberater erfolgt.

**TOP 5.15 Umbau eines Speichers zu einer Wohnung, Fl.Nr. 7900/65 Gemarkung Miltenberg, Im Söhlig 1**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Ausführung von drei statt zwei Vollgeschossen
- Überschreitung der Baugrenze durch den vorhandenen Balkon (wird verglast)
- Überschreitung der Traufhöhe (max. 6,82 m statt 6,50 m)
- Ausführung eines Kniestocks
- Sofern erforderlich: Ausführung einer Gaube bei Unterschreitung der Dachneigung und Überschreitung des maximalen Fensteröffnungsmaßes.

Die Stellplatzfrage ist durch das Landratsamt zu prüfen.

**TOP 5.16 Nutzungsänderung (Umbau und Anbau) Lagerräume zu beruflichem Fortbildungszentrum (BFZ), Fl.Nr. 7545/1 Gemarkung Miltenberg, Siemensstr. 5**

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 5.17 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1949 Gemarkung Miltenberg, Königsberger Str. 21; Bauvoranfrage**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „westlich der Hirschberger Straße“ wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt:

- Zurückbleiben hinter der Baulinie
- Überschreitung der Baugrenzen
- Ausführung Kniestock ca. 40 cm
- Überschreitung Traufhöhe (ca. 6,60 m statt 6 m)
- falls Dachbalkon aus Gaube gilt: Gaube auf Mauerngrund, Breite beider Gauben ca. 0,75 m mehr als 1/3 der Traufenlänge, maximale Brüstungshöhe von 1,20 m nicht eingehalten, Fensteröffnungsmaß über 1,10 m.

**TOP 5.18 Errichtung von Hinweisschildern, Fl.Nrn. 7011/6, 7053/34 und 6876 Gemarkung Miltenberg, Großheubacher Straße+Nikolaus-Fasel-Straße**

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 6 Informationen, Anregungen und Hinweise**

Informiert wurde über die am Landratsamt anhängigen Nachbareinwendungen zur Voranfrage auf Nutzungsänderung der Spielstätte mit Aufstockung am Gebäude Mainstr. 33.

Angesprochen wurde die Anfrage zur Ausführung einer Bepflanzung an der Ortsausfahrt Breitendiel. Die Anfrage wird derzeit intern geprüft, insbesondere im Hinblick auf straßenverkehrsrechtliche Fragen und die Kosten. Grundsätzlich ist die Anregung zu begrüßen. Um eine zeitnahe Information des Antragstellers wurde gebeten.