

# **Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bauausschusses Miltenberg über die Sitzung des Bauausschusses am 20.05.2019**

## **TOP 1 Neubau Kindertagesstätte mit Familienzentrum im Klostergarten; Vorstellung des Vorentwurfs und Beschlussfassung zur Weiterführung der Baumaßnahme**

*Hinweis: Keine Beschlussfassung, nur Information*

## **TOP 2 Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg; Beschluss zur Änderung der §§ 7 Abs. 6 und 11 Abs. 12 zur Fensterbeklebung**

### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Die Stadt Miltenberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 20.05.2019 aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) folgende

### **2. Änderungssatzung zur Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg vom 20.11.2015**

#### **§ 1**

Die Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg vom 20.11.2015 wird wie folgt geändert:

§ 7 Abs. 6 erhält folgende neue Fassung:

(6) Nicht zugelassen sind Schaufensterbeklebung.

(6.1) Abweichend können Schaufensterbeklebung nach erforderlicher Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden, wenn die Beklebung sich hinsichtlich Größe/Anzahl, Farbigeit und Gestaltung harmonisch und optisch nicht störend in das Fassadenbild des Gebäudes einfügen.

Dies bedeutet

1. keine flächenhafte Schaufensterbeklebung.
2. Ausnahmsweise können größere flächenhafte Schaufensterbeklebung bei entsprechender Begründung (Abdeckung gestalterisch wünschenswert im Hinblick auf Einrichtung/Nutzungsanforderung, z.B. Brüstungsabklebung) zugelassen werden, wenn sie gegliedert / unterbrochen und in durchscheinender satiniertes, farbloses Folie ausgeführt werden.
3. Schriftzüge in Einzelbuchstaben, maximal 30cm hoch, in Abhängigkeit von der Größe der Schaufenster, Schriftzuglänge, etc. ein- bzw. maximal zweizeilig können zugelassen werden. Schriftbänder (flächig hinterlegte Schriftzüge) und deren ständige Wiederholungen sind unzulässig.
4. Neben Weiß, Grau, Schwarz ist maximal nur eine weitere Farbe für die Schriftzüge der Schaufensterbeklebung zulässig.
5. Firmensignets bei gestalterisch verträglicher Größe mehrfarbig sind möglich.“

## § 2

§ 11 Abs. 12 erhält folgende neue Fassung:

(12) Nicht zugelassen sind Beklebungen auf Schaufenstern bzw. im Schaufenster aufgeklebte Werbeanlagen.

(12.1) Abweichend können Schaufensterbeklebungen nach erforderlicher Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden, wenn die Beklebungen sich hinsichtlich Größe/Anzahl, Farbigkeit und Gestaltung harmonisch und optisch nicht störend in das Fassadenbild des Gebäudes einfügen.

Dies bedeutet

1. keine flächenhafte Schaufensterbeklebung.
2. Ausnahmsweise können größere flächenhafte Schaufensterbeklebungen bei entsprechender Begründung (Abdeckung gestalterisch wünschenswert im Hinblick auf Einrichtung/Nutzungsanforderung, z.B. Brüstungsabklebung) zugelassen werden, wenn sie gegliedert / unterbrochen und in durchscheinender satinierter, farbloser Folie ausgeführt werden.
3. Schriftzüge in Einzelbuchstaben, maximal 30cm hoch, in Abhängigkeit von der Größe der Schaufenster, Schriftzuglänge, etc. ein- bzw. maximal zweizeilig können zugelassen werden. Schriftbänder (flächig hinterlegte Schriftzüge) und deren ständige Wiederholungen sind unzulässig.
4. Neben Weiß, Grau, Schwarz ist maximal nur eine weitere Farbe für die Schriftzüge der Schaufensterbeklebungen zulässig.
5. Firmensignets bei gestalterisch verträglicher Größe mehrfarbig sind möglich.

(12.2) Werbeanlagen im Schaufenster müssen die Anforderungen des § 11 dieser Satzung berücksichtigen und von der Schaufensterinnenseite einen Mindestabstand von 30 cm einhalten.“

## § 3

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **TOP 3 Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Setzgasse/Unterer Steigeweg"; Beratung der zur zweiten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

**1.**

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

#### **Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 02.05.19**

##### Sachverhalt

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg" sollen mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen geändert werden, da im gesamten Bebauungsplan bereits unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen wurden. Ergänzend sollen alle Dachformen und Dachneigungen zulässig sein

und die Firstrichtung frei bestimmbar sein. Außerdem soll der Geltungsbereich der Änderung genauer bestimmt werden (WA-Flächen und die Flächen der MI-Gebiete, die mit Wohnhäusern bebaut sind, ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44).

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 19. März 2018 und ergänzend am 4. Juli 2018 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen sowie von frei bestimmbaren Firstrichtungen zu ändern.

Mit Schreiben vom 20. März 2019 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis 8. Mai 2019 gebeten.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wird:

„Hinweis:

Es darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.“

#### **Abwägungsentscheidung**

Es wird nicht für erforderlich gehalten, den Hinweis in die Legende des Änderungsplanes zu übernehmen. Es handelt sich hier lediglich um einen allgemeinen Hinweis auf das BNatSchG, welches auch ohne Eintrag in die Legende zu beachten ist.

Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Sachgebietes Naturschutz die Aufnahme einer Festsetzung bezüglich des Artenschutzes bei Gebäudeabbrüchen oder Dachumbauten gefordert. Der Passus wurde in die Planlegende übernommen. Weitere Anmerkungen wurden seitens des Sachgebietes zur ersten Beteiligung nicht gemacht.

Eine weitere Änderung bzw. Ergänzung des Planentwurfes wird nicht erfolgen.

#### **C) Immissionsschutz**

Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

## **D) Bodenschutz**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ keine Bedenken. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 4. September 2018, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.09.18 wurde in der Sitzung vom 24.09.18 behandelt und zur Kenntnis genommen. Änderungen am Planentwurf ergaben sich dadurch nicht.

## **E) Brandschutz**

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

## **G) Gesundheitsamtliche Belange**

In der aktuellen Fassung wurden nur textliche Änderungen vorgenommen, die keine weiteren Belange des Gesundheitsamtes berühren. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 4. September 2018, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.09.18 wurde in der Sitzung vom 24.09.18 behandelt und zur Kenntnis genommen. Änderungen am Planentwurf ergaben sich dadurch nicht.

**Keine Einwendungen** erhoben haben: Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken (Schreiben vom 02.04.19), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (Schreiben vom 08.04.19), PLEdoc GmbH für Ferngas Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 04.04.19), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg (Schreiben vom 08.04.19), Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (Schreiben vom 17.04.19), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 17.04.19), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Aschaffenburg (Schreiben vom 17.04.19)

**Keine Stellungnahme** abgegeben haben: Sachgebiete Entwässerung, Beitragsrecht und Ordnungsamt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, VG Ertal

Seitens der **Bürger** gingen keine Stellungnahmen ein.

## **2.**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

### **Satzung**

#### **§ 1**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ werden entsprechend der Änderungslegende in der Fassung vom 06.12.18 geändert. Die Änderungslegende und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **3.**

Bei der Durchführung des Änderungsverfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.

**TOP 4.1 Wohnhausneubau mit Hanggarage, Fl.Nr. 3570/48 Gem. Miltenberg, Monbrunner Str. 23; Information zum Tekturantrag**

Zustimmend zur Kenntnis genommen

**TOP 4.2 Wohnhausneubau mit Garage, Fl.Nr. 601/20 Gem. Breitendiel, Am Hohlrain 3; Information zum Freistellungsverfahren**

Zustimmend zur Kenntnis genommen

**TOP 4.3 Neubau Doppelhaushälfte mit Carport, Fl.Nr. 3604/1 Gem. Miltenberg, Mühlrainweg 9**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

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

- Überschreitung max. Bautiefe von 9 m: beantragt 10,50 m
- Überschreitung max. Traufhöhe von 8 m: beantragt 9,50 m
- Überschreitung max. Zufahrtsbreite von 6 m: beantragt ca. 10 m.

**TOP 4.4 Tektur zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nrn. 601/26+601/27 Gem. Breitendiel, Am Hohlrain 17**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Tekturantrag wird das gemeindliche Einvernehmen zunächst verweigert. Nach baurechtlicher und wasserrechtlicher Prüfung durch das Landratsamt wird nochmals über den Antrag beraten.

**TOP 4.5 Errichtung einer Sandsteinmauer, Fl.Nr. 1740 Gem. Miltenberg, Am Viehtrieb 11/Mäuerleinsweg 4; Antrag auf isolierte Befreiung**

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Erteilung einer isolierten Befreiung wegen der Nichteinhaltung der folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ wird zugestimmt:

Zu schützende Böschungsbereiche (Punkte 1.6.5 und 2.4 der Legende)

- Böschungsbereiche (Böschungskante, Bewuchs, vorhandene Sandsteinmauern) sind zu erhalten und zu ergänzen
- Entlang der zu schützenden Böschungsbereiche sind nur lebende Einfriedungen aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Die Bepflanzung und die bestehende Sandsteinmauer sind zu erhalten.
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt: maximale Höhe der Grundstückseinfriedung 1 m, nur offene Einfriedungen, geschlossene Mauern über 0,50 m Höhe sind unzulässig.

**TOP 4.6 Teilumbau Scheune in Wohnung, Überdachung Stellplätze, Nibelungenstr. 45, Fl.Nr. 616/2 Gem. Breitendiel**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 4.7 Anbringung eines Hinweisschildes, Hauptstr. 60, Fl.Nr. 847 Gem. Miltenberg**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Abweichung von § 11 Abs. 14 der Werbegestaltungssatzung bezüglich der Höhe des Schildes von mehr als 40 cm wird zugestimmt.

**TOP 4.8 Dacherrhöhung an bestehender Doppelhaushälfte, Am Thorwengert 27, Fl.Nr. 12176/3 Gem. Miltenberg**

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

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

- Überschreitung Traufhöhe (ca. 7 m statt 6 m - bisher schon 6,50 m)
- Kniestock 0,55 m (lt. BPlan unzulässig)
- Dachneigung 25° statt 30° (wie Bestand).

**TOP 4.9 Tektur zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Obere Staudenäcker 3, FI.Nr. 2088/6 Gem. Miltenberg****Beschluss****Ja 9 Nein 0**

Dem Tekturantrag sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fomeläcker-Süd“ bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Westansicht (ca. 3,80 m statt 3,50 m) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 4.10 Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen, In den Furchäckern, FI.Nr. 4010/35 Gem. Miltenberg****Beschluss****Ja 9 Nein 0**

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

- Errichtung eines Kniestocks mit ca. 0,90 m (lt. BPlan unzulässig)
- Wegfall der 2m Grüninsel zum Nachbarn 4010/9 aufgrund der Anordnung von Stellplätzen.

**TOP 4.11 Aufstellung eines Stickstofftanks, FI.Nr. 7567 Gem. Miltenberg, Siemensstr. 4/6****Beschluss****Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 4.12 Kommunales Förderprogramm; Information über Vertragsabschlüsse**

Zustimmend zur Kenntnis genommen

**TOP 5 Anregungen und Hinweise**

*Hinweis: keine Beschlussfassung erfolgt.*