

# Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bauausschusses Miltenberg über die Sitzung am 11.10.2021

Lfd. Nr. 1

## **Änderung Bebauungsplan "Mainbullau Schafätsäcker"; Satzungsbeschluss**

### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

**1.**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO; BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

### **Satzung**

#### **§ 1**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 Gemarkung Mainbullau werden entsprechend dem Änderungsplan in der Fassung vom 10.05.21 geändert. Der Plan und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

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

**2.**

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

Lfd. Nr. 2.1

## **Neubau Zweifamilienhaus, Hartungsweg 28/28a, Fl.Nrn. 3570/28 und 3570/29 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt. Sie informierte ergänzend über die Nachfrage bezüglich der Grenzgarage beim Landratsamt. Nachdem die Garage an der Grenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen nach der BayBO nur eine mittlere Wandhöhe von 3 m haben darf, ist entweder eine Abstandsflächenübernahme oder die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften durch das Landratsamt erforderlich.

Eine Abstandsflächenübernahme kommt hier nicht in Frage, da das Nachbargrundstück ansonsten nicht mehr sinnvoll bebaubar wäre. Eine Abweichung könnte durch das Landratsamt erteilt werden, wenn die Zustimmung des Nachbarn vorliegt und versucht wird, mit der Planung so nahe wie möglich an die mittlere Wandhöhe von 3 m heranzukommen, die Garage also so tief einzustellen als möglich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Planung daher entsprechend zu überarbeiten. Eine genaue Darstellung des Geländeverlaufs / Straßenverlaufs ist erforderlich. Auch ist eine Geländedarstellung im Hinblick auf eventuell notwendige Stützmauern - auch im Bereich der Grenzgarage - erforderlich. Weiter müsse eine Aussage bzw. Darstellung zu einer eventuellen Nutzung des Raumes unter der Garage getroffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Entscheidung bis zur Vorlage überarbeiteter Unterlagen zurückzustellen und das Einvernehmen im Hinblick auf die Fiktionsfrist zunächst zu verweigern.

### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ wird das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht erteilt.

Vor einer endgültigen Entscheidung ist eine Überarbeitung der Pläne insbesondere bezüglich der Grenzgarage erforderlich.

## Lfd. Nr. 2.2

### **Umbau und Sanierung, Hauptstr. 287, Fl.Nr 440 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt.

StR Wolf erklärte, er könne sich eine Metallausführung an der Hauptstraße vorstellen. Für die Falttüre auf der Rückseite plädiere er eher für Holz.

2. Bgm Faust sprach sich für Metall auf der Rückseite und Holz an der Hauptstraße aus.

StR Bundschuh erklärte, er könne sich im Hinblick auf die frühere Nutzung eine Metallausführung des Fensters vorstellen. Die Türen sollten in Holz ausgeführt werden.

H. Beuchert wies auf die Präzedenzfallwirkung bei einer Zulassung von Metall für das Fenster hin. H. Hortig erklärte, im Hinblick auf die Verwitterung sollte für alle drei Elemente ein einheitliches Material, nämlich Holz, verwendet werden.

## Lfd. Nr. 2.2.1

### **Entscheidung zur Detailabstimmung und zu Abweichungen**

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Anmerkungen und Auflagen erteilt (zur Fenstertüre auf der Rückseite und zu den Türen und dem Fenster an der Hauptstraße ergehen eigene Beschlüsse):

1) Zugestimmt wird der Erteilung folgender Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung:

- Abweichende Zulassung eines Pultdaches für die Überdachung des Luftraums im 1. OG (verglaster Anbau) gemäß § 4.1 Abs. 2;
- Abweichung für die Dachneigung des Pultdaches für die Überdachung des Luftraums im 1. OG (verglaster Anbau) von § 4.2 Abs. 1;
- Abweichung für die Dachform der Einhausung des Sonnendecks von § 4.1 Abs. 1;
- Abweichung für die Dachneigung der Einhausung des Sonnendecks von § 4.2 Abs. 1;
- Abweichende Zulassung für das Material der Einhausung des Sonnendecks gemäß § 4.3 Abs. 1 und Abs. 2;

2) Auflagen zur Detailabstimmung:

Alle Details sind vor Ausführung mit dem Sanierungsberater abzustimmen. Insbesondere:

- Fenster: Eine eventuelle Mehrflügeligkeit muss vor Ausführung auf Grundlage des § 6 Abs. 3 abgestimmt werden.
- Fenster + Türen EG sowie rückseitige dreiteilige Türe 1. OG: Die Bauelemente müssen vor Ausführung mit Plänen im Maßstab 1:10 bis 1:2 und mit Bemusterung abgestimmt werden.
- Fassade: Das Farbkonzept ist vor Ausführung zu beproben und abzustimmen.
- verglaster Anbau auf der Hofseite und Einhausung des Sonnendecks: Die Bauelemente müssen vor Ausführung mit Plänen im Maßstab 1:50 bis 1:10 und mit Bemusterung abgestimmt werden.

## Lfd. Nr. 2.2.2

### **Entscheidung zur Fenstertüre im 1. OG Gebäuderückseite**

#### **Beschluss**

**Ja 5 Nein 4**

Der erforderlichen Abweichung für das Material der Fenstertüre auf der Rückseite des Hauses im 1. OG von § 6 Abs. 6 der Gestaltungssatzung für eine Ausführung in Metall wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

## Lfd. Nr. 2.2.3

### **Entscheidung zur Fenster- und Türgestaltung Ansicht Hauptstraße**

**Beschluss****Ja 7 Nein 2**

Der Erteilung einer Abweichung von § 6 Abs. 6 bzw. Abs. 9 und § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung für die Ausführung der Tür- und Fensterelemente im EG als Metallkonstruktion wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Ausführung muss satzungskonform in Holz erfolgen.

**Lfd. Nr. 2.3****Errichtung einer Gartenhütte, Geräte- und Aufenthaltsraum, Fl.Nr. 76 Gemarkung Schippach, Märzenwiesen (Nähe Kleinschippacher Weg)**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt. Sie wies auf die Stellungnahme zur Entwässerung hin. Demnach ist ein Entwässerungsplan nachzureichen. Der Anschluss sei grundsätzlich möglich, jedoch nur unter Inanspruchnahme von Privatgrundstücken. Daher müsse der Nachweis der gesicherten Erschließung durch den Antragsteller erbracht werden (Grunddienstbarkeiten).

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

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass die Erschließung gesichert ist. Dazu muss ein Entwässerungsplan sowie das Einverständnis der beteiligten Privateigentümer bezüglich der Anschlussleitung vorgelegt werden (Grunddienstbarkeiten).

Auf die Lage im wassersensiblen Bereich wird ausdrücklich hingewiesen.

**Lfd. Nr. 2.4****Nutzungsänderung Büro zu Wohnung, Fl.Nr. 939 Gemarkung Miltenberg, Hauptstr. 26**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt.

**Beschluss****Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Lfd. Nr. 2.5****Anfrage zur baulichen Nutzung und Umgestaltung am Anwesen Steingaesserstr. 2, Fl.Nr. 7344 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt. Sie wies nochmals auf die nachzuweisenden Stellplätze hin, die im Rahmen der Voranfrage dargestellt werden müssen.

StR Bundschuh erklärte, er könne sich die geplante Ausführung vorstellen, allerdings müsse die Ausführung qualitativvoll erfolgen. Auch StR Dr. Küster und 2. Bgm Faust schlossen sich dieser Meinung an.

H. Beuchert wies auf das erforderliche Einfügen in die Umgebung hin. Dabei sei nicht nur die Häuserzeile, sondern auch das gegenüberliegende Landratsamt zu beachten.

2. Bgm Faust stellte als Ergebnis fest, dass der Ausschuss sich die vorgestellte Planung vorstellen kann, die konkrete Ausführung (Material, Farbe etc.) aber qualitativvoll erfolgen muss.

**Lfd. Nr. 2.6****Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung, Umbau Shopgebäude, Einbau neue Shop-Einrichtung mit Frischetheke, Mainzer Str. 42, Fl.Nr. 3010 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt.

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

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Lfd. Nr. 2.7****Änderung von Werbeanlagen, Mainzer Str. 42, Fl.Nr. 3010 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt. Insbesondere wies sie nochmals ausdrücklich auf die hier geltende Werbegestaltungssatzung mit dem Ausschluss von selbstleuchtenden Anlagen und die bisherige Genehmigungslage hin.

Auf Nachfrage erläuterte die Schriftführerin nochmals den Vergleich mit den beiden weiteren Tankstellen. Hier wurden teilweise selbstleuchtende Anlagen genehmigt, überwiegend wurde aber Hinterleuchtung oder keine Beleuchtung beschlossen.

In der Diskussion wurde insbesondere die Helligkeit und Zeitdauer (24-Stunden-Betrieb) der Beleuchtung angesprochen. Eine Anstrahlung könne beispielsweise auch heller sein, als eine Innenbeleuchtung. Zu beachten sei auch die Nähe zu den vorhandenen Einzeldenkmälern Friedhof und Mainzer Tor.

Die Anlagen wurden anschließend einzeln betrachtet, es fand jeweils eine gesonderte Abstimmung statt.

#### **Lfd. Nr. 2.7.1**

##### **Aktivitätentransparent**

###### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Werbeanlage wird mit den folgenden Anmerkungen zugestimmt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird nicht zugestimmt.
- Die Anlage kann angestrahlt oder indirekt beleuchtet ausgeführt werden.
- Der vorhandene Baum darf durch die geplante Anlage nicht beeinträchtigt werden.

#### **Lfd. Nr. 2.7.2**

##### **Hinweisschilder Autowäsche**

###### **Beschluss**

**Ja 7 Nein 2**

Den beiden Werbeanlagen sowie der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird zugestimmt.

#### **Lfd. Nr. 2.7.3**

##### **Sigma-Dachkontur**

###### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Werbeanlage wird mit den folgenden Anmerkungen zugestimmt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird nicht zugestimmt.
- Die Anlage kann angestrahlt oder indirekt beleuchtet ausgeführt werden.

#### **Lfd. Nr. 2.7.4**

##### **Vier Plakatvitrienen**

###### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Den vier Werbeanlagen wird mit den folgenden Anmerkungen zugestimmt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird nicht zugestimmt.
- Die Anlagen können angestrahlt oder indirekt beleuchtet ausgeführt werden.

#### **Lfd. Nr. 2.7.5**

##### **Diamantmast mit Preistransparenten**

###### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Werbeanlage sowie der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird zugestimmt.

#### Lfd. Nr. 2.7.6

##### Drei Schriftzüge in der Gebäudekontur

###### Beschluss

**Ja 9 Nein 0**

Den Werbeanlagen wird mit den folgenden Anmerkungen zugestimmt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung für die beiden Schriftzüge an der Waschhalle wird nicht zugestimmt.
- Die Anlagen können angestrahlt oder indirekt beleuchtet ausgeführt werden.
- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung des Eingangelements wird zugestimmt.

#### Lfd. Nr. 2.7.7

##### Vier Service-Pylone

###### Beschluss

**Ja 9 Nein 0**

Der Werbeanlage wird ohne Anmerkungen zugestimmt, da die Anstrahlung von oben erfolgt.

#### Lfd. Nr. 2.7.8

##### Zwei Einfahrtspfeile

###### 2.7.8.1 Einfahrtspfeile - grundsätzliche Entscheidung

###### Beschluss

**Ja 5 Nein 4**

Mit der Errichtung der beiden Einfahrtspfeile besteht grundsätzlich Einverständnis.

###### 2.7.8.2 Einfahrtspfeile - Innenbeleuchtung

###### Beschluss

**Ja 9 Nein 0**

Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung wird nicht zugestimmt.

###### 2.7.8.3 Einfahrtspfeile - Anstrahlung

###### Beschluss

**Ja 7 Nein 2**

Die Einfahrtspfeile können beleuchtet (aber nicht innenbeleuchtet) ausgeführt werden.

#### Lfd. Nr. 2.7.9

##### Outdoor-Rahmen / Plakatvitrine Waschhallenwand

###### Beschluss

**Ja 9 Nein 0**

Der Werbeanlage wird mit den folgenden Anmerkungen zugestimmt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Werbegestaltungssatzung für die Ausführung einer Innenbeleuchtung des Rahmens (und auch des Plakats) wird nicht zugestimmt.
- Die Anlagen können angestrahlt oder indirekt beleuchtet ausgeführt werden.

#### Lfd. Nr. 2.8

##### Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl.Nrn. 2105/2 und 2104/3 Gemarkung Miltenberg, Fabriciusstr. 14b

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt.

###### Beschluss

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenzen;
- Unterschreitung der Mindestgrundstückgröße;
- Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe;
- Ausführung in E + I statt U + E;
- Überschreitung der Grundflächenzahl.

### **Lfd. Nr. 3**

#### **Anfragen**

StR Dr. Küster sprach die im Stadtrat angekündigte Vorstellung eines Klimakonzepts an. Das Konzept sollte wegen bestehender Antragsfristen noch in diesem Jahr in Auftrag gegeben werden. Er fragte nach, ob die Einhaltung dieser Fristen durch die Absage der Oktobersitzung des Stadtrates noch möglich ist und ob ggf. eine Vorberatung durch die Verwaltung bzw. eine Beratung in einem Ausschuss denkbar wäre. 2. Bgm Faust erklärte, er werde diese Frage mit Bgm Kahlert besprechen. StRin Balleier wies darauf hin, dass Gelder für den Anstoß des Konzepts im Haushalt eingeplant seien.