

# Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bauausschusses Miltenberg über die öffentliche Sitzung am 13.12.2021

Lfd. Nr. 1

## Förderprogramm zur Revitalisierung der Altstadt; Sachstandsbericht

Frau Balles erläuterte kurz den Werdegang des Programms:

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 23.11.2016 das 1. Förderprogramm der Stadt Miltenberg zur Revitalisierung der Altstadt mit dem Ziel und Zweck der Sicherung und Stärkung der Gebäudenutzungen in der historischen Innenstadt beschlossen. Im Rahmen dieses Förderprogramms können als freiwillige Leistungen der Stadt Miltenberg Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bei privaten und gewerblichen Wohngebäuden gefördert werden, die mindestens 12 Monate ungenutzt sind. Dieses Programm trat am 01.01.2017 in Kraft und war auf die Dauer von 2 Jahren begrenzt.

In den Monaten Dezember 2016 und Januar 2017 gingen im Stadtbauamt 16 Anfragen ein, im weiteren Verlauf der Jahre 2017 und 2018 waren es insgesamt 25 Anfragen mit Erstberatung und 12 eingegangene Anträge. 3 Anträge wurden im Jahr 2019 gestellt. Aktuell wird bei Anfragen die Auskunft gegeben, dass momentan keine weiteren Gelder zur Verfügung stehen.

Frau Balles erläuterte anschließend die Einzelheiten entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.11./06.12.21.

Ausgezahlt wurden bisher 317.344 €, die sich wie folgt aufteilen:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Ankergasse 15       | 60.848 €  |
| Hauptstr. 187       | 17.860 €  |
| Mainstr. 73         | 85.000 €  |
| Hauptstr. 271       | 65.776 €  |
| Hauptstr. 106       | 23.060 €  |
| Unt. Walld. Str. 22 | 64.800 €. |

Eine Teilzahlung von 20.800 € wurde für das Anwesen Fischergasse 4/6 ausbezahlt (gesamt 41.600 €).

Über die Städtebauförderung wurden folgende Beträge ausgezahlt:

|  |           |
|--|-----------|
| Hauptstr. 183  | 360.000 € |
| (gesamt 400.000 €, Zuschuss Regierung v. Ufr. 240.000 €, davon eingegangen 135.400 €)    |           |
| Hauptstr. 116  | 400.000 € |
| (gesamt 400.000 €), Zuschuss Regierung v. Ufr. 240.000 €, davon eingegangen. 240.000 €). |           |

Vorläufig ausgestellt wurden folgende Förderbescheide:

|  |
|--|
| Hauptstr. 232 (gesamt 86.018 €)                      |
| Fischergasse 4/6 (ausstehende Restzahlung 20.800 €). |

Außerdem wurden folgende Förderungen in Höhe von insgesamt 318.040 € beantragt:

|  |           |
|--|-----------|
| Hauptstr. 172 – Antrag v. 08.01.2018   | 57.278 €  |
| Hauptstr. 176 – Antrag v. 16.08.2018   | 57.278 €  |
| Hauptstr. 3 – Antrag v. 14.11.2018     | 50.344 €  |
| Riesengasse 15 – Antrag v. 13.03.2019  | 60.380 €  |
| Hauptstr. 239 – Antrag v. 27.05.2019   | 48.132 €  |
| Fischergasse 33 – Antrag v. 04.09.2019 | 44.628 €. |

Abschließend erklärte Frau Balles, dass von dem für die Jahre 2017 und 2018 bereitgestellten Förderbetrag von 1.000.000 € aktuell noch 192.557,11 € zur Verfügung stehen.

Auf Nachfrage von StR Heimberger erklärte StR Wolf, die Verknüpfung mit der Städtebauförderung sei nur für die beiden genannten Fälle und auch bewusst erfolgt.

StR Heimberger schlug vor, die noch zur Verfügung stehende Summe von 192.557,11 € an die Antragsteller zu vergeben. Dabei sollte sich die Berücksichtigung nach der Reihenfolge des Eingangs des Antrags richten. Weitergehend schlug er vor, alle derzeit vorliegenden Anträge zu bedienen und die dadurch über die Fördersumme hinausgehenden ca. 125.000 € in den nächsten Haushalt einzustellen.

StR Bundschuh schlug vor, bei Auflage eines neuen Programms mit neuen Richtlinien auch auf eine zügige Durchführung der Maßnahmen zu achten. Derzeit sehen die Richtlinien einen Zeitraum von 4 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit um längstens ein Jahr vor. Er sprach sich ebenfalls für die Zusage der noch zur Verfügung stehende Fördersumme aus. Dem weitergehenden Vorschlag von StR Heimberger widersprach StR Bundschuh.

StR Dr. Küster fragte nach, ob bekannt sei, ob die Antragsteller überhaupt noch bauen möchten. Frau Balles erklärte hierzu, dass sich die Maßnahmen teilweise bereits im Bau befinden.

StR Wolf erklärte, das Revi-Programm sei seiner Ansicht nach ein sehr gutes Programm. Es würden sicherlich noch mehr Anträge vorliegen, wäre nicht aufgrund der derzeitigen Beschlusslage kommuniziert worden, dass keine Gelder mehr zur Verfügung stehen. Das Programm sollte auf jeden Fall neu aufgelegt werden. Eine Zwischenlösung, wie im Hinblick auf die beantragten 125.000 € von StR Heimberger vorgeschlagen, sollte nicht gesucht werden. Die Richtlinien sollten dahingehend geändert werden, dass eine breitere Streuung erreicht werden kann, also die Fördersumme z.B. nicht durch nur zwei Projekte aufgebraucht wird.

Bgm Kahlert wies darauf hin, dass eine Neuauflage des Programms aufgrund der Nettokreditaufnahme ggf. seitens der Rechtsaufsichtsbehörde geblockt werde. StR Wolf sprach sich dafür aus, das Programm dennoch neu aufzulegen und die Entscheidung der Aufsichtsbehörde abzuwarten.

Die Frage, ob und mit welchen Bedingungen das Förderprogramm neu aufgelegt werden sollte, muss im Stadtrat beraten und entschieden werden.

### **Beschluss**

**Ja 7 Nein 0**

Die aktuell noch zur Verfügung stehende Fördersumme von 192.557,11 € wird nach dem zeitlichen Eingang der Anträge auf die Antragsteller verteilt. Damit werden für folgende Anwesen Förderbescheide erstellt:

- Hauptstr. 172 über 57.278 €
- Hauptstr. 176 über 57.278 €
- Hauptstr. 3 über 50.344 €.

### **Lfd. Nr. 2**

### **Kommunales Förderprogramm 2019 - 2021; Sachstandsbericht**

Frau Balles erläuterte kurz den Werdegang des Programms:

Das Programm wurde Anfang der 90er Jahre erarbeitet und mit Beschluss des Stadtrates vom 22.01.1992 aufgelegt. Zweck des Förderprogramms ist, im Rahmen der städtebaulichen Sanierung kleinere private Maßnahmen zu fördern, dabei den Verwaltungsaufwand bei den privaten Investoren möglichst gering zu halten um dadurch auch einen verstärkten Anreiz zu Investitionen im Altstadtgebiet zu geben. Die Förderung beträgt derzeit 30 % der zuwendungsfähigen Kosten. Im Jahr 2014 hatte der Stadtrat eine Überarbeitung der Förderrichtlinien vom 22.10.2001 beschlossen und die Förderhöhe je Einzelobjekt ab 2015 unterschiedlich festgesetzt (grundsätzlich 10.000 €, bei Einzeldenkmalen, im Schwarzviertel und in allen Seitengassen max. 15.000 € und in den Randbereichen der genannten Abgrenzungen max. 12.500 €). Bis dahin betrug die Förderhöhe max. 5.100 € je Einzelobjekt.

Als Gesamtfördervolumen wurden durch diese Überarbeitung pro Jahr 80.000 € festgesetzt, bis 2014 waren dies 50.000,00 € pro Jahr. Die Förderung der Regierung von Unterfranken beträgt 60 % der förderfähigen Kosten. Bei 240.000 € Gesamtkosten für 3 Jahre sind dies

144.000 €. Die einzelnen Fördermaßnahmen sind auf die förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiete begrenzt.

Anschließend erläuterte Frau Balles die aktuellen Zahlen entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.11./06.12.21:

Bisher ausgezahlt wurden in 2019 für 18 abgeschlossene Maßnahmen 68.212,53 €, in 2020 für 14 abgeschlossene Maßnahmen 66.607,85 € und in 2021 für 9 abgeschlossene Maßnahmen bisher 21.918,82 €. Die Differenz zu den Vorjahren sei durch Schwierigkeiten der Antragsteller bei der Angebotsbeschaffung und Auftragserteilung begründet.

Zur Verfügung stehen noch 83.260,80 €, weshalb eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2022 beantragt und seitens der Regierung auch bewilligt wurde.

Aus dem Jahr 2020 sind noch zwei Verträge über insgesamt 7.403,51 €, aus dem Jahr 2021 noch 14 Verträge über insgesamt 67.422,67 € anhängig. In diesen Fällen sind die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen. Für weitere 9 Anträge wurde noch kein Vertrag abgeschlossen.

StR Heimberger erklärte, dieses Förderprogramm sei sehr sinnvoll und sollte noch intensiver beworben werden.

### **Zur Kenntnis genommen**

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

### **Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung**

#### **Lfd. Nr. 3.1**

### **Erneuerung der Haustüre Mainstraße 29 a, Fl.Nr. 800/2 Gemarkung Miltenberg; Abweichung von der Gestaltungssatzung**

Frau Balles erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.11./06.12.21.

StR Bundschuh äußerte sich kritisch zur Gewährung einer Abweichung, da ein Bezugsfall geschaffen werde. Die Begründung zur Abweichung könne er aber nachvollziehen. Frau Balles erklärte ergänzend, dass für die satzungsabweichende Ausführung wie üblich keine Bezuschussung durch die Stadt erfolgt.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Mit der Erteilung einer Abweichung von § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung analog zu § 7 Abs. 4 (Schaufenster) und § 8 Abs. 2 (Hof- und Einfriedungstore) für die Ausführung der Haustüre in Aluminium mit einer schlichten satinierten Glasfüllung besteht Einvernehmen.

#### **Lfd. Nr. 3.2**

### **Nutzungsänderung und Aufstockung einer Spielstätte zu Wohnen mit 5 Wohneinheiten, Fl.Nrn. 762 und 763 Gemarkung Miltenberg, Mainstr. 33**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 06.12.21. Sie informierte ergänzend darüber, dass die Antragstellerin den nach dem Nachbargespräch erstellten Bauantrag den Nachbarn nicht mehr durch Durchsicht vorgelegt hat. Sie wies ausdrücklich darauf hin, dass die Prüfung der abstandsflächenrechtlichen Fragen und der Nachbarbelange nicht Sache der Stadt, sondern der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt ist. Nach der geänderten Bayer. Bauordnung liegt die alleinige Verantwortung zur Nachbarbeteiligung beim Antragsteller.

Grundsätzlich könne dem überarbeiteten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Zur Stellungnahme des Sanierungsberaters im Hinblick auf die Gestaltungssatzung und eventuelle Abweichungen von den Satzungsvorschriften sind Einzelbeschlüsse zu fas-

sen. Die seitens des Sanierungsberaters in seiner Stellungnahme vorgebrachten Punkten wurden anschließend einzeln besprochen und entschieden.

### **3.2.1 Grundsatzbeschluss**

Aus Sicht des Sanierungsberaters ist die Beplanung dieser städtebaulich mangelhaften Bestandssituation grundsätzlich zu begrüßen. Die Chance einer städtebaulichen Aufwertung sollte genutzt werden. Die Umnutzung von Spielstätte zu Wohnen ist im Sinne der Stadtsanierung, da ein potentiell störendes Gewerbe weicht.

#### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Dem Vorhaben wird mit den folgenden Anmerkungen bzw. Einzelbeschlüssen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Es wird ausdrücklich auf die Prüfung der abstandsflächen- und nachbarrechtlichen Fragen durch das Landratsamt verwiesen.

### **3.2.2 Gebäudeabmessungen**

In seiner Stellungnahme stellt der Sanierungsberater zunächst einen Vergleich der vorliegenden Baueingabeplanung mit der dem Bauvorbescheid zugrundeliegende Vorplanung vom April 2020 und der Baueingabeplanung vom April 2021 an und stellt dann fest, dass der Höhenversatz zum Nachbargebäude Mainstraße 35 mit ca. 2,00 m seiner Ansicht nach erheblich ist und der Antragsteller daher nachweisen sollte, dass es dazu im Sinne der städtebaulichen Anpassung an die Umgebung vergleichbare Fälle gibt. Er stellt weiter fest, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände laut Planverfasser eingehalten werden, dennoch aber zusätzlich Sichtschutzmaßnahmen zum angrenzenden Nachbargrundstück Glockengießergasse 8 wie Mauern, Hecken und/oder Bäume vorgesehen werden sollten, um die direkte Einsicht von den neuen Wohnungen insbesondere von deren Balkonen aus zu mildern.

Die Schriftführerin wies zunächst grundsätzlich darauf hin, dass die nordöstliche Firsthöhe um ca. 40 cm verringert (13,44 m, letzte Planung 13,84 m) und die südwestliche Firsthöhe um ca. 23 cm erhöht (14,07 m, letzte Planung 13,84 m) wurde. Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung zu den Sichtschutzmaßnahmen aufzugreifen. Die Fragen des Abstandsflächenrechtes prüfe aber letztlich das Landratsamt. Ein Nachweis zum Höhenversatz werde nicht für erforderlich gehalten, da die Bebauung in der Mainstraße auch jetzt schon unterschiedliche Höhenentwicklungen zeige. Letztlich werde die Frage des Einfügens in die Umgebung durch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde entschieden.

StR Heimberger war der Ansicht, dass sich das Gebäude auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung nicht in die Umgebung einfügt.

#### **3.2.2.1 Anregung Sichtschutzmaßnahmen**

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Es wird angeregt, zusätzlich Sichtschutzmaßnahmen zum angrenzenden Nachbargrundstück Glockengießergasse 8 wie Mauern, Hecken und/oder Bäume vorzusehen, um die direkte Einsicht von den neuen Wohnungen insbesondere von deren Balkonen aus zu mildern.

#### **3.2.2.2 Nachweis zum Höhenversatz**

#### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Mit der Höhenentwicklung besteht Einvernehmen. Ein gesonderter Nachweis zum Einfügen im Hinblick auf den Höhenversatz wird nicht gefordert.

### **3.2.3 Dachneigung**

In seiner Stellungnahme führt der Sanierungsberater aus, dass die geplante Dachneigung mit 40° die nach der Gestaltungssatzung zulässigen 45° unterschreitet. Eine Abweichung sei nur dann zulässig, wenn eine Anpassung an die Nachbardächer gewünscht wird und gestalterisch sinnvoll erscheint. Die Neigung der angrenzenden Nachbardächer betrage nach Planangabe 45°. Mit Anheben der Neigung auf 45° würde der First höher werden. Wenn gleichzeitig die Traufhöhe niedriger gesetzt wird, könne dies aus der Perspektive des Fußgängers ausgeglichen werden.

Ansicht der Verwaltung sei, so die Schriftführerin, dass keine Änderung der Planung auf eine Dachneigung von 45° mit gleichzeitiger Herabsetzung der Traufhöhe gefordert werden sollte. Durch eine Dachneigung von 45° würde sich die Firsthöhe auf 14,95 m erhöhen. Es werde empfohlen, der Abweichung für eine Dachneigung von 40° zuzustimmen.

#### **Beschluss**

**Ja 6 Nein 3**

Mit der Erteilung einer Abweichung von § 4.2 Abs. 1 der Gestaltungssatzung für die Ausführung einer Dachneigung von 40° besteht Einvernehmen.

#### **3.2.4 Loggien und Balkone**

Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass die von der Mainstraße abgewandte Dachloggia aus dem öffentlichen Raum der Glockengießergasse aus sichtbar sein wird. Dies sei gem. § 4.5 Abs.7 und 8 der Gestaltungssatzung (Dachloggia) und § 9 Abs.1 der Gestaltungssatzung (Loggia) zur öffentlichen Straßenseite hin unzulässig. Dennoch passe sich die Loggia mit Ihrer Überdachung in das Bild der Gauben ein und sollte daher als abweichend zulässig behandelt werden.

Die Schriftführerin erläuterte, dass nach Ansicht der Verwaltung eine Abweichung von § 4.5 Abs. 7 und Abs. 8 der Gestaltungssatzung für die Dachloggia entsprechend der Beurteilung des Sanierungsberaters zugelassen werden könnte.

Eine Abweichung von § 9 Abs. 1 der Gestaltungssatzung ist nicht erforderlich, da Balkone und Loggien im rückwärtigen Bereich zulässig sind.

#### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Mit der Erteilung einer Abweichung von § 4.5 Abs. 7 und Abs. 8 der Gestaltungssatzung besteht Einvernehmen.

#### **3.2.5 Gestaltungsdetails**

Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass alle weiteren gestalterischen Details, wie Fenster, Haustüren, Fassadenputz, Sandsteinverkleidungen, Balkone, Balkongeländer, Dachdeckung, Dachränder, Gaubenverkleidungen und öffentlich einsehbare Freianlagen gemäß Gestaltungssatzung auszuführen und rechtzeitig vor Ausführung abzustimmen sind.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Alle weiteren gestalterischen Details, wie Fenster, Haustüren, Fassadenputz, Sandsteinverkleidungen, Balkone, Balkongeländer, Dachdeckung, Dachränder, Gaubenverkleidungen und öffentlich einsehbare Freianlagen sind gemäß Gestaltungssatzung auszuführen und rechtzeitig vor Ausführung abzustimmen.

### **Lfd. Nr. 3.3**

#### **Überbauung vorhandene Terrasse, Ausbau vorhandenes Dachgeschoss, Fl.Nr. 5283/1 Gemarkung Miltenberg, Mainzer Str. 41; Beratung zur Stellungnahme des Sanierungsberaters**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 02.12.21.

Da die Stellungnahme des Sanierungsberaters zur letzten Beratung des Antrags am 14.09.21 noch nicht vorlag, muss nun ergänzend hierzu beraten werden. Auch wenn dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zuletzt im Hinblick auf die Gefährdung durch den Steinbruch verweigert wurde, ist eine Beratung und Entscheidung zu den Gestaltungsfragen erforderlich, sollte das Landratsamt eine Genehmigung des Baugesuchs für möglich halten. Die Entscheidungen könnten dann in die Genehmigung einfließen. Zur Stellungnahme des Sanierungsberaters im Hinblick auf die Gestaltungssatzung und zu eventuellen Abweichungen von den Satzungsvorschriften sind Einzelbeschlüsse zu fassen.

Die seitens des Sanierungsberaters in seiner Stellungnahme vorgebrachten Punkten wurden anschließend einzeln besprochen und entschieden.

### **3.3.1 Grundsatzbeschluss**

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Beschluss vom 14.09.21 wird bekräftigt. Zur Gestaltungssatzung wird folgendes entschieden:

### **3.3.2 Drehung der Firstrichtung**

Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass gegen das Drehen der Firstrichtung städtebaulich nichts einzuwenden ist, da die Gebäude in der Nachbarschaft sowohl giebel- als auch traufständig stehen und das Bestandsgebäude selbst augenscheinlich keinen historischen Wert hat. Insofern dürfe hier vom Grundsatz in § 3.2 der Gestaltungssatzung (Beibehaltung der Gebäudestellung) abgewichen werden.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Mit der Erteilung einer Abweichung von § 3.2 der Gestaltungssatzung (Stellung der Gebäude) besteht Einvernehmen.

### **3.3.3 Dachform und Dachneigung**

Zugelassen sind nach der Gestaltungssatzung Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45°. Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass der geplante Krüppelwalm auf der nordwestlichen Gebäudeseite mit einer Neigung von 44° in der Nachbarbebauung Mainzer Straße 49 und 61 seine Entsprechung findet und sich insofern in die Umgebung einpasse.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Mit der Erteilung einer Abweichung von den §§ 4.1 Abs. 1 und 4.2 Abs. 1 der Gestaltungssatzung für die Ausführung eines Krüppelwalmdaches mit einer Neigung von 44° auf der NW-Seite des geplanten Gebäudes besteht Einvernehmen.

### **3.3.4 Dachdeckung**

Zugelassen sind nach der Gestaltungssatzung naturrote Tondachziegel, bevorzugt Biberschwanzziegel.

Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass die Dachdeckung gemäß § 4.3 der Gestaltungssatzung mit naturroten Tondachziegeln herzustellen ist, wegen der Anpassung an das vorhandene Vordach aber eine Biberschwanzdeckung empfohlen wird.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Im Hinblick auf die Anpassung an das vorhandene Vordach wird entsprechend § 4.3 Abs. 1 der Gestaltungssatzung eine Biberschwanzdeckung empfohlen.

### **3.3.5 Vordach**

Nach § 9 Abs. 3 der Gestaltungssatzung sind Vordächer zugelassen, wenn sie als besondere Bauteile auf die Fassade gestalterisch abgestimmt sind.

In seiner Stellungnahme führt der Sanierungsberater aus, dass die Verlängerung des Vordaches über dem Erdgeschoss gestalterisch nachvollziehbar ist. Sie ist dem Bestand entsprechend auszuführen.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Im Hinblick auf § 9 Abs. 3 der Gestaltungssatzung wird eine Ausführung des Vordachs entsprechend dem Bestand empfohlen.

### **3.3.6 Gauben, Loggia und Fenster**

Der Sanierungsberater führt in seiner Stellungnahme aus, dass die geplanten Loggien in Dach und Fassade einerseits ein geeignetes Mittel seien, den Neubauteil der Aufstockung vom alten Baukörper gestalterisch abzusetzen und auf die bestehende überdachte Terrasse auf der Südostseite Bezug zu nehmen. Sie ermöglichen außerdem den geplanten Wohnungen einen Freisitz. Sie seien andererseits gem. § 4.5 Abs.7 und 8 der Gestaltungssatzung

(Dachloggia) und § 9 Abs.1 der Gestaltungssatzung (Loggia) zur öffentlichen Straßenseite hin unzulässig.

Es wäre zu prüfen, ob die Anordnung der Loggien zur Hangseite in Bezug auf Sonnenlicht und Straßenlärm Vorteile bringt, die die dort fehlende Aussicht kompensieren. Zumindest sollte die störende Wirkung des Dacheinschnitts durch eine an die geplanten Gauben angepasste Überdachung gemildert werden. In dieser Hinsicht sei die Baugenehmigungsplanung von 1994 gestalterisch gelungener, da hier die Loggia in einem Zwerchgiebel integriert ist. Eine Abweichung wäre vom Antragsteller gut zu begründen und darzulegen, warum von der Genehmigungsplanung von 1994 an dieser Stelle abgewichen werden soll. Als Anregung schlägt der Sanierungsberater vor, der Dachloggia dann zuzustimmen, wenn sie eine Bedachung wie die geplanten Gauben erhält.

Die Schriftführerin erläuterte, dass nach Ansicht der Verwaltung eine Forderung nach der Verlegung der Loggien auf die Gebäuderückseite nicht sinnvoll wäre, da der Bauantrag gerade im Hinblick auf die Gefährdung durch Steinschlag abgelehnt wurde.

Sie wies darauf hin, dass auch für die Gaubenfenster eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich ist, da diese in ihren Öffnungsmaßen nicht kleiner als die Fassadenfenster sind. Hierzu habe der Sanierungsberater erklärt, dass keine grundsätzlichen gestalterischen Bedenken bestehen.

Weiter ist eine Abweichung für die Anzahl der Gauben erforderlich, da die Gestaltungssatzung vorschreibt, die Anzahl der Gauben gering zu halten. Die nach der Satzung zulässige Gesamtbreite der einzelnen Gauben sei aber eingehalten.

StR Wolf war der Ansicht, dass die geplanten Gauben in Anlehnung an die genehmigte Planung aus dem Jahr 1994 kleiner gehalten werden sollten. Gegen die Ausführung als Schleppgauben sei aber nichts einzuwenden.

Zu den Fenstern führt der Sanierungsberater in seiner Stellungnahme aus, dass die querliegenden Wandöffnungen für Fenster nicht altstadttypisch, jedoch an den Bestand angepasst sind und daher gemäß der Gestaltungssatzung als abweichend zulässig toleriert werden können. Die Baugenehmigungsplanung von 1994 sei aber auch hier gestalterisch gelungener, da die neuen Fensterformate hochrechteckig und proportional den Formaten im EG angepasst sind. Einzubauen seien gem. § 6 Abs. 8 der Gestaltungssatzung Holz- oder Holz-Alufenster.

### **3.3.6.1 Loggien**

#### **Beschluss**

**Ja 7 Nein 2**

Mit der Erteilung einer Abweichung von den §§ 4.5 Abs.7 und 8 der Gestaltungssatzung für die Dachloggia an der Straßenseite besteht Einvernehmen, wenn die Loggia eine Bedachung entsprechend der geplanten Gauben erhält.

Die überarbeitete Gestaltung der Loggia ist dem Bauausschuss nochmals zur Beurteilung vorzulegen.

Mit der Erteilung einer Abweichung von § 9 Abs.1 der Gestaltungssatzung für die Loggia im 1.OG an der Straßenseite besteht Einvernehmen.

### **3.3.6.2 Gauben**

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Mit den geplanten Gauben und den notwendigen Abweichungen von den Satzungsvorschriften (Gaubenanzahl, Fensteröffnungsmaß) besteht noch kein Einvernehmen.

Es wird empfohlen, die geplanten Gauben in Anlehnung an die genehmigte Planung aus dem Jahr 1994 zu verkleinern. Mit der Ausführung als Schleppgauben besteht Einvernehmen.

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten und dem Bauausschuss erneut zur Beurteilung vorzulegen.

### **3.3.7 Außenkaminrohre**

Der Sanierungsberater weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die geplanten Außenkaminrohre mit matter Oberfläche herzustellen und glänzende, wie bei Edelstahlkaminen übliche, Oberflächen zu vermeiden sind.

Die Schriftführerin erläuterte, dass eine eigene Passage in der Gestaltungssatzung zu Außenkaminrohren nicht enthalten ist. Die Anmerkung könne aber als Anregung in den Beschluss einfließen, zumal der Sanierungsberater auch in anderen Fällen entsprechende Vorgaben gemacht habe, die teilweise wörtlich in die jeweilige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeflossen sind.

StR Wolf schlug vor, dem Antragsteller zu empfehlen, die Kamine möglichst nicht Außen anzubringen, sondern prüfen zu lassen, ob diese ggf. auch Innen vorgesehen werden können. Mit diesem Vorschlag bestand Einvernehmen.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Das Detail zu den Außenkaminen ist zu überarbeiten und dem Bauausschuss nochmals zur Beurteilung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Kamine möglichst nicht Außen anzubringen, sondern zu prüfen, ob diese ggf. auch Innen vorgesehen werden können.

#### **3.3.8 Fassade**

Der Sanierungsberater weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Fassadenoberflächen, insbesondere die Putzart und Gesamtfarbgebung, rechtzeitig abzustimmen sind.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Die Fassadenoberflächen, insbesondere die Putzart und Gesamtfarbgebung, sind rechtzeitig abzustimmen.

#### **3.3.9 Baumpflanzungen**

Die Gestaltungssatzung legt u.a. fest, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind.

Der Sanierungsberater empfiehlt in seiner Stellungnahme, die Auflage aus der Baugenehmigung von 1994 wieder aufzugreifen und Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straße zu fordern.

Die Schriftführerin erläuterte, dass in der Baugenehmigung vom 12.08.1994 die Auflage zur Pflanzung von zwei Laubbäumen entlang der Mainzer Straße enthalten war. Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 03.05.1994 beschlossen, dass im Bereich der Parkplätze entlang der Mainzer Straße zur Auflockerung und Andeutung der Straßenfront zwei Bäume zu pflanzen sind.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Im Hinblick auf § 12 der Gestaltungssatzung sind entlang der Mainzer Straße zwei Laubbäume zu pflanzen

#### **Lfd. Nr. 3.4**

#### **Anbau Balkon, Gartenstr. 6, Fl.Nr. 1089 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 29.11.21.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Jahnstraße“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Lfd. Nr. 3.5**

#### **Umbau einer grenznahen Scheune zu einem Einfamilienhaus mit Carport, Fl.Nr. 51 Gemarkung Schippach, Kleinschippacher Weg 17**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 29.11.21.

#### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



**Wohnhausumbau für drei Wohneinheiten mit Gaubeneinbau, Fl.Nr. 2379/1 Gemarkung Miltenberg, Obere Walldürner Str. 37**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 01.12.21.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

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

- Unterschreitung der Mindestdachneigung bei Gaubeneinbau
- Überschreitung der maximalen Gaubenlänge
- Errichtung der Gaube auf Mauergrund
- Unterschreitung der Mindestbrüstungshöhe
- Überschreitung des maximalen Fensteröffnungsmaßes.