



**Stadt Marktheidenfeld**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 08. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 06.06.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 18:33 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erste Bürgermeisterin**

Schmidt-Neder, Helga

### **Ausschussmitglieder**

Adam, Helmut  
Buczko, Ragnhild  
Carl, Michael  
Hamberger, Andrea  
Harth, Martin  
Hörnig, Joachim  
Menig, Christian  
Müller, Michael  
Oswald, Richard  
Rauh, Gerd

### **Schriftführer/in**

Leuchs, Renate

### **Verwaltung**

Hanakam, Matthias  
Scheuner, Martin

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 34 Informationen**
- 35 Einbau einer Galerie über der Sportfläche und Änderung der Dachform  
Am Sportzentrum 3**
- 36 Errichtung eines Wandschildes und eines Auslegers mit Leuchtbuchstaben  
Bronnbacher Straße 6**
- 37 Änderungsantrag auf Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses und Neuerrichtung eines Reifenlagers  
Georg-Mayr-Straße 17 und 19**
- 38 Erweiterung bestehender Schuppen und Neubau Carport  
Gradlstraße 16**
- 39 Herstellung und Montage von Außenwerbung  
Marktplatz 11**
- 40 Umbau eines bestehenden Wohnhauses - Nutzungsänderung in mehrere Wohneinheiten  
Wagnergasse 11**
- 41 Umbau einer bestehenden Scheune zu einer Beherbergungsstätte (bis 12 Betten)  
Wagnergasse 11**
- 42 Neubau Carport und Gartenhaus  
Stadtteil Altfeld, Holzweise 7**
- 43 Anfragen**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **34 Informationen**

- Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsverfahren behandelt:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Schuppen in Marktheidenfeld, Gradlstraße 19, Fl.-Nr. 2343/3, (Bebauungsplan Eichholzstraße BAII, WA)

Errichtung einer Werbeanlage in Marktheidenfeld, Baumhofstraße 15, Fl.-Nr. 7690/0 (Bebauungsplan Untere Baumhofstraße, MI)

### **35 Einbau einer Galerie über der Sportfläche und Änderung der Dachform Am Sportzentrum 3**

Die Antragstellerin beantragt einen Einbau einer Galerie über der Sportfläche und Änderung der Dachform.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Maradies“ (SO) und hält die Festsetzungen ein. Es ist lediglich eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Barrierefreiheit erforderlich. Diese fällt jedoch in die Zuständigkeit des Landratsamtes Main-Spessart.

Die Zustimmung wird empfohlen.

#### **Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **36 Errichtung eines Wandschildes und eines Auslegers mit Leuchtbuchstaben Bronnbacher Straße 6**

In der 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.02.2019 wurde dieser Antrag bereits behandelt.

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Wandschildes und eines Auslegers mit Leuchtbuchstaben. Das Wandschild soll an der Fassade zur Schmiedsecke befestigt werden. Der Ausleger ist an der Fassade zur Bronnbacher Straße hin geplant.

Aufgrund der von der Stadt Marktheidenfeld sowie von der Sanierungsbeauftragten erteilten Auflagen liegen folgenden Änderungen vor: Der Ausleger wurde auf eine Kantenlänge von 70 cm begrenzt und wird auf eine Höhe von UK 4,50 m montiert. Es wird weiterhin empfohlen, dass der LED-hinterleuchtete Schriftzug der „Hörgeräte“ auf eine max. Stegbreite auf 15 mm zu begrenzen ist.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die Gestaltungssatzung wird eingehalten.

Die Zustimmung wird empfohlen.

**Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.**

**einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**37 Änderungsantrag auf Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses und Neuerrichtung eines Reifenlagers Georg-Mayr-Straße 17 und 19**

Die Antragstellerin beantragt eine Änderung zum Bauantrag B-2016-812, Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses und Neuerrichtung eines Reifenlagers.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Änderungen betreffen den Abbruch des nördlich bestehenden Nebengebäudes, der bestehenden Eingangsüberdachung, der Neuerrichtung eines Vorbaus am östlichen Eingang, die Änderung der Form und Maße des nördlichen Anbaus, die Änderung der Maße der neuen Werkstatt und die neuen Maße der Außenwand von dem Prüfstand sowie das Aufstellen von Containern als Reifenlager.

Die Beurteilung hinsichtlich einer Retentionsfläche für die Sicherstellung des Überschwemmungsgebietes obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Aus Sicht der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände, die Zustimmung wird empfohlen.

Aus dem Gremium werden Bedenken hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes geäußert, Herr Scheuner erläutert anhand der Pläne die Vorgehensweise, welche mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt ist.

**Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**38 Erweiterung bestehender Schuppen und Neubau Carport Gradlstraße 16**

(Stadträtin Buczko nimmt ab diesem TOP bei der Beratung und Beschlussfassung teil.)

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung eines bestehenden Schuppens und den Neubau eines Carports auf der Fl.-Nr. 2342/15, Gradlstraße 16.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Eichholzstraße BA01“.

An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Erweiterung des bestehenden Carports mit Anbau durch einen Schuppen erfolgen. An der östlichen Grenze ist der Neubau eines Carports vorgesehen. Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung bzgl. der Grundflächenzahl im Bebau-

ungsplan, diese ist auf 0,4 festgesetzt. Gem. den Berechnungen beträgt die Grundflächenzahl 0,623, d. h. sie überschreitet um 0,223 die festgesetzte Grundflächenzahl. Aufgrund des geplanten Carports, das um ca. 0,96 m die Baugrenze in östlicher Richtung überschreitet, ist eine Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Im Bebauungsplan sind Carports außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Grundstücksgröße von weniger als 600 m<sup>2</sup> bedarf das Bauvorhaben auch einer Abweichung von der Stellplatzsatzung, da zwei Zufahrten vorgesehen sind. Die weitere Zufahrt ist mit 4 m Breite vorgesehen. Die o. g. Abweichungen und Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

**Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird mit den o. g. Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**39 Herstellung und Montage von Außenwerbung  
Marktplatz 11**

In der 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2018 wurde der Antrag bereits behandelt.

Die Antragstellerin beantragt die Baugenehmigung zur Änderung einer Markise und die Herstellung und Montage von Außenwerbung auf der Flur-Nr. 265, Marktplatz 11.

Aufgrund der von der Stadt Marktheidenfeld sowie von der Sanierungsbeauftragten erteilten Auflagen liegen folgenden Änderungen vor:

Es ist ein LED-Schriftzug mit Einzelbuchstaben über der Ladentür vorgesehen. Die Schrift wird lediglich nach hinten leuchten. Die Vorderkante der Werbeanlage kommt deutlich hinter der vorspringenden Fassade des 1. OG zum Liegen (ca. 120mm).

Der Ausleger aus weißem Acrylglas ragt mit 700 mm in den öffentlichen Raum des Markplatzes und wird als unbeleuchtetes Schild in 3mm Stärke ausgeführt.

Die Beleuchtung des in der Hofgasse aufgemalten Werbeschriftzuges entfällt.

Die Markise wurde ersatzlos demontiert.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Sanierungsgebietes, die Gestaltungssatzung wird eingehalten.

Die Zustimmung des Bauantrags zur Änderung der Werbeanlage wird empfohlen.

**Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**40 Umbau eines bestehenden Wohnhauses - Nutzungsänderung in  
mehrere Wohneinheiten  
Wagnergasse 11**

Das Bauvorhaben liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Marktheidenfeld“ im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Altstadt“ und somit im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. §34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist eine komplette Sanierung des Gebäudes, wobei die Wohneinheiten neu zugeschnitten werden. Erdgeschossig sind zwei Appartements mit Größen zwischen 22 und 69 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Obergeschoss sollen eine Dienst- bzw. Werkswohnung sowie im Dachgeschoss eine Mietwohnung entstehen.

Die Sanierung des Wohngebäudes wird von der Sanierungsbeauftragten wie auch vom Sanierungsbeirat begrüßt und somit insgesamt eine Zustimmung empfohlen. Die die äußere Gestaltung bestimmenden Elemente (Fenstergliederung, Türprofilierung, Toranlage, Dachrand) wurden bereits im Vorfeld mit der Sanierungsbeauftragten abgestimmt.

Gemäß Stellplatznachweis sind aufgrund der Größe der Wohnungen bzw. der Bettenzahl in den Appartements drei Stellplätze erforderlich, wovon laut Bauantrag zwei auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier bei einem der Stellplätze um einen sog. „gefangenen Stellplatz“ handelt, kann von Seiten der Verwaltung hier nur ein Stellplatz anerkannt werden. Eine hiervon abweichende Zulassung kann aus Sicht der Verwaltung auch mit der Begründung eines Parkplatzmanagements der Rezeption nicht befürwortet werden. Es sind somit zwei Stellplätze abzulösen.

2. Bürgermeister Harth weist auf eine sorgfältige Prüfung bzgl. der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen Stellplätze als auch auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze hin.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird mit dem Hinweis an das Landratsamt auf Überprüfung der Stellplätze und ggf. Ablösung von zwei Stellplätzen zugestimmt. Weiterhin wird die Sanierungsgenehmigung erteilt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

<b>41</b>	<b>Umbau einer bestehenden Scheune zu einer Beherbergungsstätte (bis 12 Betten) Wagnergasse 11</b>
-----------	--

Der Bauantrag wurde bereits in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04. und 02.05.2019 behandelt. Vorgesehen ist ein Umbau der bestehenden Scheune zu einer Beherbergungsstätte mit sechs Appartements und bis zu zwölf Betten. Das Bauvorhaben liegt in der Altstadt im Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsbeauftragte sowie der Sanierungsbeirat haben die Maßnahme befürwortet.

Die weitere Planung und Ausführung, insbesondere die die äußere Gestaltung bestimmenden Elemente (Fenstergliederung, Türprofilierung, Toranlage, Farben, Dachrand) wurden im Vorfeld mit der Sanierungsbeauftragten abgestimmt.

Von Seiten der Sanierungsbeauftragten wurden folgende Empfehlungen gegeben:

- Es sind Holzfenster einzubauen.
- Bei der Sanierung bzw. Neuerrichtung des Dachstuhls ist auf eine Einhaltung der bestehenden Form (Krüppelwalmdach) und Maße zu achten.
- Die Abschleppung im unteren Bereich des Daches ist zwingend zu erhalten.
- Die im Bauantrag angegebenen Außenmaße der Gauben sind einzuhalten.

- Die Schleppgauben sind mit Ziegeln einzudecken.

Für die erforderliche Rauch-/Wärmeabzugsanlage ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, da aufgrund der Grenzbebauung die Entrauchung nur über das Dach geführt werden kann. Die Detaillierung der Rauch-/Wärmeabzugsanlage ist jedoch ebenfalls mit der Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

Des Weiteren wird eine punktuell beleuchtete Werbeanlage beantragt, die aus Sicht der Sanierungsbeauftragten zustimmungsfähig ist.

Für das Bauvorhaben sind gem. Garagen- und Stellplatzverordnung – es handelt sich hier um gewerbliche Stellplätze, die nicht durch die städtische Stellplatzsatzung abgedeckt werden - (für Beherbergungsstätten ist je sechs Betten ein Stellplatz nachzuweisen) zwei Stellplätze erforderlich (12 Betten). Da diese nicht auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden können, wird eine entsprechende Ablöse der Stellplätze beantragt.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird einschließlich Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich der Rauch-/Wärmeabzugsanlage und dem Hinweis an das Landratsamt auf Überprüfung der Stellplätze und ggf. Ablösung von zwei Stellplätzen zugestimmt. Weiterhin wird die Sanierungsgenehmigung erteilt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

#### **42      Neubau Carport und Gartenhaus             Stadtteil Altfeld, Holzwiese 7**

Die Antragstellerin beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der neu geplante Carport überschreitet die Baugrenze mit einer Länge von 3,50 m und einer Tiefe von 1,60 m.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hirtengärten IV“.

Die Zustimmung mit der Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. des Carports außerhalb der Baugrenze wird empfohlen.

#### **Beschluss:**

**Dem vorliegenden Bauantrag wird mit der o. g. Befreiung zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

#### **43      Anfragen**

Stadtrat Hörnig teilt mit, dass er den Hinweis über eine Rattenplage auf dem Gnadenhof im ST Glasofen erhalten habe. Die Vorsitzende verkündet, dass dem bereits von der Verwaltung nachgegangen wird.

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:33 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder  
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs  
Schriftführer/in