



Stadt Marktheidenfeld

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 03. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.04.2023  
Beginn: 19:10 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

#### Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Carl, Michael

Haag, Ruth

Vertretung für Stadträtin Xena Hospes

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Kempf, Bernhard

Menig, Hermann

Vertretung für Stadtrat Martin Harth

Richter, Heinz

Wiesmann, Eva-Maria

#### Ortssprecher

Riedmann, Georg

#### Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

#### Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

#### Schriftführer/in

Leuchs, Renate

#### Verwaltung

Trabel, Wilhelm

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

#### Ausschussmitglieder

Harth, Martin

Hoh, Florian

Hospes, Xena

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 8 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 8.1 Anbau einer Gaube; Lehmgrubenerstraße 15** 2023/0082  
Information
- 8.2 Wohnhausneubau mit Garage und Carport; Holzweise 15, Stadtteil Altfeld** 2022/0410  
Information
- 8.3 Neubau Logistikhalle mit Verwaltungstrakt der Firma Jens Kralt Bloemenshops; Söllershöhe 21, Stadtteil Altfeld** 2023/0069  
Information
- 9 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 9.1 Neubau eines Bungalows und Carport mit Abstellraum; Blumenstraße 17a** 2023/0066  
Information
- 9.2 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE; Kirchweg 6, Stadtteil Altfeld** 2023/0054  
Information
- 9.3 TEKTUR Umnutzung einer Schule in ein Medienhaus mit Anbau einer Produktionshalle, Abbruch der Scheune und Sanitäranlage; Michelriether Straße 8, Stadtteil Altfeld** 2023/0067  
Information
- 10 Bauanträge**
- 10.1 TEKTUR Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE; Düsseldorfer Straße 13a** 2023/0065  
Beschlussfassung
- 10.2 Wohnhausneubau mit Garage im KG und Stellplatz; Eugen-Büttner-Straße 11** 2023/0068  
Beschlussfassung
- 11 Informationen** 2023/0092  
Information
- 12 Informationen zur neuen Bayerischen Bauordnung bzgl. Solaranlagen** 2023/0096  
Information
- 13 Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:10 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **8 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**

#### **8.1 Anbau einer Gaube; Lehmgrubenerstraße 15**

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens:

Es handelt sich hier um einen Antrag im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Dachgaube.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Dachgaube in östliche Richtung zur Lehmgrubener Straße hin. Die Schleppgaube hat eine Dachneigung von 14°. Die Ausführung erfolgt in Holzbauweise, die Dacheindeckung wird an das Hauptgebäude angepasst.

#### **8.2 Wohnhausneubau mit Garage und Carport; Holzweise 15, Stadtteil Altfeld**

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Hirtengärten IV 1. Änderung“
- Stellplatzsatzung eingehalten

Vorgesehen ist ein Wohnhaus mit jeweils einer Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> und einer im Dachgeschoss mit ca. 44 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen drei Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, in der Garage und dem Carport bzw. davor nachgewiesen.

#### Hinweis:

Das Landratsamt Main-Spessart hatte zwischenzeitlich aufgrund einer stichprobenartigen Überprüfung beanstandet, dass es sich hier nicht um einen Antrag im Genehmigungsverfahren handele, da die Baugrenze nicht eingehalten sei. Dies hat sich allerdings als nicht korrekt erwiesen. Bei der Prüfung war nicht der aktuelle Bebauungsplan verwendet worden.

#### **8.3 Neubau Logistikhalle mit Verwaltungstrakt der Firma Jens Kralt Bloemeshops; Söllershöhe 21, Stadtteil Altfeld**

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Gewerbepark Söllershöhe“, Stadtteil Altfeld
- hält die Festsetzungen ein

Es handelt sich hier um eine Tektur zum Freistellungsantrag von Oktober 2021. Vorgesehen ist hier eine zusätzliche Dockingstation für LKW. Am Gebäude selbst werden keine Änderungen vorgenommen.

## **9 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**

### **9.1 Neubau eines Bungalows und Carport mit Abstellraum; Blumenstraße 17a**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

**Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist ein Bungalow mit 22°Satteldach für das Hauptgebäude in zweiter Reihe im Sinne der Nachverdichtung. Der Anbau, in welchem sich der Eingangsbereich und die Technik befinden hat eine Dachneigung von 2°. Der bestehende Schuppen wird abgerissen und durch einen Carport mit Abstellraum ersetzt. Im Carport ist Platz für zwei Fahrzeuge.

### **9.2 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE; Kirchweg 6, Stadtteil Altfeld**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

**Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, im Stadtteil Altfeld und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach. Hergestellt werden fünf kleine Wohnungen, jeweils unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die hierfür erforderlichen fünf Stellplätze werden ebenfalls auf dem Baugrundstück hergestellt. Die Zufahrt beträgt 5,56 m.

Stadtrat Helmut Adam ist der Auffassung, dass sich das Gebäude in die umliegende Bebauung nicht einfügt. Er stellt fest, dass die Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen sind und der Stellplatzsatzung entsprechen, dennoch sieht er Probleme in der Anfahrbarkeit und der Anzahl, da vermutlich mehr Stellplätze benötigt werden.

Es ergeht der Hinweis von Stadtrat Helmut Adam, dass dort eine Bautafel von einem anderen Bauvorhaben aufgestellt wurde. Der Vorsitzende teilt mit, dass der Hinweis mit der Bitte um Überprüfung an das Landratsamt weitergegeben wird.

Stadtrat Joachim Hörnig fragt nach, ob bei einem Bauvorhaben in dieser Größe ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück vorgeschrieben wäre. Herr Trabel bestätigt dies und teilt mit, dass dies in der Zuständigkeit des Landratsamtes liegt.

### **9.3**      **TEKTUR Umnutzung einer Schule in ein Medienhaus mit Anbau einer Produktionshalle, Abbruch der Scheune und Sanitäranlage; Michelriether Straße 8, Stadtteil Altfeld**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten.
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

**Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, im Stadtteil Altfeld und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Es handelt sich hier um eine Tekturplanung, über den ursprünglichen Bauantrag ist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.01.2018 informiert worden. Der Bauantrag betrifft lediglich Brandschutzthemen und entsprechende Abweichungsanträge, welche in der Zuständigkeit des Landratsamtes Main-Spessart liegen.

## **10**      **Bauanträge**

### **10.1**      **TEKTUR Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE; Düsseldorfer Straße 13a**

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten nein      Zur Abweichung wird das Einvernehmen erteilt ja  
nein  
Begründung: Die Stellplätze werden u. a. in der bestehenden Garage nachgewiesen, diese kann aber nur über das benachbarte Grundstück, sprich eine 3. Zufahrt angefahren werden.
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die Erschließung ist gesichert.

Über den ursprünglichen Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.02.2022 informiert. Vorgesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Geplant sind 9 Wohnungen mit Balkonen bzw. Terrassen, wobei die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut werden. Ursprünglich vorgesehen war die Sanierung des Gebäudes mit Aufstockung und Errichtung von 6 Wohnungen.

Die nun beantragten Wohnungen sind zwischen ca. 57 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup> groß. Die 16 erforderlichen Stellplätze werden als reine Stellplätze, Carports und in der bestehenden Garage nachgewiesen. Die Carports und Stellplätze werden von der Düsseldorfer Straße über zwei Zufahrten angefahren, die bestehende Garage über das Nachbargrundstück, Flur-Nr. 2734 der Gemarkung Markheidenfeld. Hierfür wird eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen, diese ist bereits beim Notariat beantragt (eine entsprechende Bestätigung des Notariats liegt vor; Bauherr ist zudem Miteigentümer des Nachbargrundstücks). Darüber hinaus handelt es sich hier um die dritte Grundstückszufahrt, für die eine Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung erforderlich ist. Von Seiten der Verwaltung bestehen jedoch keine Einwände.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird mit Abweichung von der städtischen Stellplatz- und Ablösesatzung bezüglich der dritten Grundstückszufahrt zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen    Ja 10    Nein 0**

#### **10.2    Wohnhausneubau mit Garage im KG und Stellplatz; Eugen-Büttner-Straße 11**

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Birken III“
- hält die Festsetzungen ein  ja  nein  
 Ausnahme  Befreiungen  Abweichung
- Stellplatzsatzung eingehalten  ja  nein

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birken III“. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 45°Satteldach. Die Dacheindeckung soll in Anthrazit statt in rot/rotbrauner Farbe erfolgen, hierfür gibt es in der Nachbarschaft schon entsprechende Bezugsfälle. Das Wohnhaus überschreitet die im Bebauungsplan vorgegebene Kniestockhöhe um 30 cm, was jedoch mit der energetisch optimierten Bauweise, insbesondere der Dämmhöhe begründet wird. Zudem gibt es auch hier Bezugsfälle.

Es handelt sich hier um ein Baugrundstück in Hanglage, die Garage wird auf Höhe des Kellergeschosses errichtet. Auf der Garage soll ein Balkon entstehen, welcher in Richtung der Grenzgarage des Nachbarn ausgerichtet ist. Es ist keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in Richtung des Nachbargrundstücks zu erwarten. Der betroffene Nachbar hat seine Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt. Allerdings ergibt sich aus der Nutzung des Garagendaches als Balkon eine minimale Überschreitung der Traufhöhe der Garage um 7 cm.

Der neben der Garage erforderliche zweite Stellplatz wird vor dem Wohngebäude errichtet, liegt jedoch außerhalb der Baugrenze. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ergibt sich jedoch keine alternative Fläche zur Errichtung eines Stellplatzes.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birken III“ wie folgt zugestimmt:**

- **für die Dachfarbe in Anthrazit statt rot/rotbrauner Farbe,**
- **die Überschreitung der Traufhöhe der Garage um 7 cm,**
- **die Überschreitung des Kniestocks um 30 cm sowie**
- **den Stellplatz außerhalb der Baugrenze.**

**einstimmig beschlossen    Ja 10    Nein 0**

## 11 Informationen

Liste über die zurückgenommenen/abgelehnten Bauanträge:

- Antrag auf Vorbescheid; Errichtung einer Werkhalle für einen Schlosserei- und Metallbaubetrieb, Bahnhofstraße 15

=> Bauantrag wurde zurückgenommen

Bezugnehmend auf den Ortstermin des Bau- und Umweltausschusses (Antrag Wegebau am Erlenbach) am 14.02.2023 teilt Herr Trabel folgendes mit:

Aufgrund der niedrigen Geländehöhe kann kein Leerrohr verlegt werden. Der Weg wird vom Bauhof durch Schotter aufgefüllt und angeglichen, so dass das Wasser über eine 4 Meter breite Furt über den Weg ablaufen kann. Die Kosten hierfür betragen ca. 5.000 €.

Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass die Kosten in dieser Höhe im Rahmen des laufenden Straßenunterhalts sind und daher kein Beschluss erforderlich ist.

## 12 Informationen zur neuen Bayerischen Bauordnung bzgl. Solaranlagen

Der Bayerische Landtag hat am 13. Dezember 2022 das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften erlassen. Das Gesetz ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und beinhaltet in § 2 die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der Einfügung eines neuen Art. 44a BayBO.

Art. 44 a BayBO regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für staatliche Gebäude (Abs. 1) und Nichtwohngebäude (Abs. 2) und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer von Wohngebäuden (Abs. 4) vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetzes. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Dazu, wie der erzeugte Strom zu verwenden ist, trifft der Gesetzgeber keine Aussage.

Danach gilt die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen für Dachflächen von im Eigentum des Freistaates stehenden Gebäuden auf geeigneten Dachflächen sofort, sofern entsprechende Haushaltsmittel vorhanden sind.

Seit dem 1.03.2023 gilt dies für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude.

Ab 01.01.2025 gilt die **Empfehlung** für Eigentümer von neu zu errichteten Wohngebäuden entsprechende PV-Anlagen zu installieren (Art. 44a Abs. 4 BayBO).

Art. 44a Abs. 5 BayBO regelt, in welchen Fällen die PV-Pflicht entfällt. Dies wäre z. B. bei unseiner Gestaltungssatzung der Fall, da diese PV-Anlagen nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Flächen erlaubt. Auch bei technischer Unmöglichkeit entfällt die Verpflichtung.

Zum besseren Verständnis wird dem Gremium das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) sowie der Gesetzestext überlassen.

Städtische Gebäude werden, wie bisher auch, auf die Möglichkeit Photovoltaikanlagen zu installieren, überprüft.

Auch das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zur Erleichterung der Errichtung von PV-Anlagen geändert. In § 35 Abs. 1 BauGB wurde die Nr. 8 eingefügt. Danach sind z. B. auf einer Fläche längs von Autobahnen in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, zulässig.

## 13 Anfragen

---

- Stadtrat Helmut Adam fragt die Aufstellung von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen an, um versiegelte Flächen zusätzlich zu nutzen. Herr Trabel teilt mit, dass Anlagen bis zu einer bestimmten Länge verkehrsfrei sind. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung hierzu nähere Informationen dem Gremium mitzuteilen.
- In Hinsicht auf den Gewerbepark Söllershöhe bemängelt Stadtrat Helmut Adam die fehlenden Bänke und Abfallbehälter und den Wasserablauf auf der Straße bei starkem Regen. Er schlägt vor, diesen Mangel durch eine Sickergrube oder Drainage zu beheben. Die Hinweise werden zur Überprüfung an die Verwaltung weitergegeben.
- Bezüglich des Allwetterplatzes im Stadtteil Altfeld möchte Stadtrat Helmut Adam erneut darauf hinweisen, dass die Risse auf dem Platz immer größer werden. Dies sollte noch vor dem Ablauf der Gewährleistung abgeklärt werden, da sonst erhebliche Kosten auf die Stadt Marktheidenfeld zukommen. Herr Trabel teilt mit, dass der Mangel bereits an die Firma gemeldet wurde.
- Stadtrat Helmut Adam möchte in Erfahrung bringen wodurch die Verzögerung bei der Erschließung im Wohnbaugebiet Märzfild im Stadtteil Altfeld entstanden ist. Der Vorsitzende verweist zu diesem Thema auf den Baubericht in der nächsten Stadtratssitzung.
- Es ergeht der Hinweis von Stadtrat Helmut Adam, dass der Generationenpark im Stadtteil Altfeld dringend der Grünpflege bedarf. Die Verwaltung gibt dies an den Bauhof weiter.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:40 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm  
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs  
Schriftführer/in