

Niederschrift über die Sitzung

Nr. 10

des Marktgemeinderates Großlangheim am Dienstag, den 02.02.2021
um 19:30 Uhr im Kulturhaus Großlangheim, Schloßhof 9, 97320 Großlangheim.
Die 13 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeister Peter Sterk
 2. Bürgermeisterin Heike Sterk

Marktgemeinderäte:

Benjamin Baumann	Christian Scheller	Norbert Droll
Karsten Droll	Melanie Dürr	Björn Grebner
Elena Bergmann	Walter Haupt	Bernd Pfannes
Frank Schwitalla	Matthias Günther	

Nicht anwesend:

Entschuldigt:

Die Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Peter Sterk
Schriftführer: Irene Endres

Sitzungsbeginn öffentlicher Teil: 19:30 Uhr Sitzungsende öffentlicher Teil: 20:20 Uhr
Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil: 20:25 Uhr Sitzungsende nicht öffentlicher Teil: 21:20 Uhr

A) ÖFFENTLICHER TEIL

Der 1. Bürgermeister Peter Sterk eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Marktgemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Der Vorsitzende bittet um zusätzliche Aufnahme von Punkt 2.c) für den öffentlichen Teil der Tagesordnung:

2.c) Bauantrag; Flurnummer 3732, Prof.-Mader-Straße,

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt seine Zustimmung den zusätzlichen Punkt aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

1. Genehmigung des Protokolls zur Sitzung vom 30.12.2020, öffentlicher Teil

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die Sitzung wurde den Marktgemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und die Niederschrift wird somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

2. Bauangelegenheiten

a) Bauantrag; Flurnummer 3186 und 3187; Kleinlangheimer Straße 5 in Großlangheim

hier: Neubau von zwei Dachgauben in ein bestehendes Wohnhaus, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum und Erweiterung zu einem Zweifamilienwohnhaus, Vergrößerung der bestehenden Garage, Neubau eines Carports und Errichtung eines Sichtschutzes

Stellungnahme von Herrn Adam aus dem Bauamt vom 13.01.2021

Bei dem eingereichten Bauantrag gilt es folgende Punkte zu beachten:

Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Prüfung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, da sich bereits Bebauung auf dem Grundstück befindet, das Flurstück einen Anschluss an des gemeindliche Wasser- und Kanalnetz besitzt und über eine Zufahrt in angemessener Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügt.

Der Gebietscharakter in dem sich das Baugrundstück befindet kann nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet definiert werden. Darin ist die geplante bauliche Maßnahme als Art der baulichen Nutzung zulässig.

Laut Antragsunterlagen werden die beiden geplanten Dachgauben mit einer Dachneigung von 18 Grad und als Schlepptdach mit einem Pfettendach errichtet. Die nördliche Gaube wird mit einer Breite von 4,81 Metern und die südlich gelegene Dachgaube wird mit einer Breite von 8,00 Metern errichtet. Gebäudehöhe von 8,66 Metern wird durch die geplanten Umbaumaßnahmen nicht verändert.

Die Bestandsgarage wird bis an die nördliche Grundstücksgrenze verlängert und auf eine mittlere Wandhöhe von 3,00 Metern erhöht.

Des Weiteren beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von 36 Quadratmetern in der südöstlichen Grundstücksecke. Das Carport soll in Holzständerbauweise mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Auf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin soll ein 2,00 Meter hoher Sichtschutzaun errichtet werden.

Aufgrund der geplanten Verlängerung der bestehenden Garage und der Errichtung eines Carports werden die Abstandsflächen zu angrenzenden Nachbargrundstücken mit den Flurnummern 3185, 3186/1 und 1002/3 nicht eingehalten.

Der notwendige Antrag nach Artikel 63 Absatz 1 BayBO zur Abweichung von den Abstandsflächen liegt den Bauantragsunterlagen bei. Die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke haben der Abweichung die Zustimmung durch Unterschrift erteilt.

Die Abstandsflächen zur gemeindlichen Flurnummer 1002/3 (öffentliche Verkehrsfläche) müssen durch den Markt Großlangheim nicht übernommen werden, da sich diese nach Artikel 6 Absatz 2 BayBO auf öffentliche Verkehrsflächen (bis zu deren Mitte) erstrecken dürfen.

Da es sich bei den Abstandsflächen um Bauordnungsrecht handelt, erfolgt die Prüfung durch die Fachstellen beim Landratsamt Kitzingen.

Dem Bauvorhaben kann durch den Marktgemeinderat die Zustimmung erteilt werden.

Die baurechtliche Prüfung erfolgte anhand der eingereichten Unterlagen und der darin enthaltenen Angaben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

Ergänzung:

Der Bauantrag bezieht sich auf die Flurnummer 3186 und 3187, wobei jedoch nur die Flurnummer 3187 bebaut werden soll bzw. bauliche Änderungen erfolgen. Der Markt Großlangheim weist darauf hin, dass die angrenzende Flurnummer 3186 aus baurechtlicher Sicht nicht erschlossen ist. Das Grundstück hat keinen Anschluss an das gemeindliche Abwasser- und Trinkwassernetz. Des Weiteren befindet sich der nördliche Teil der Flurnummer 3186 im Außenbereich.

am Dienstag, den 02.02.2021

Seite: 3

b) Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit, Garage und Carport-; Flurnummer 477/93; Am Viehtrieb 101 in Großlangheim

Stellungnahme von Herrn Adam aus dem Bauamt vom 29.01.21

bei dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit, einem Carport und einer Garage gilt es folgendes zu beachten:

Für das Baugrundstück mit der Flurnummer 477/93 besteht ein Bebauungsplan (Am Viehtrieb III 1. Änderung). Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans geht hervor, dass für das Baugrundstück eine Bauweise mit einem Vollgeschoss zulässig ist. Das geplante Wohnhaus soll mit einem ausgebauten Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Kellergeschoss errichtet werden. Also ein ausgebautes Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss im Keller.

Die Bauherren beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Begründet wird dies damit, dass das geplante Kellergeschoss unterhalb des natürlichen Straßenniveaus verschwindet und somit von der Ansicht her wie ein eingeschossiges Bauwerk wirkt. Die Ansichten können Sie dem beigefügten Eingabeplan entnehmen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung die Zustimmung erteilt werden, da das geplante Kellergeschoss von der Erschließungsstraße her nicht einsehbar ist und im Bereich des Baugebietes „Am Viehtrieb III 1. Änderung“ bereits Befreiungen von der zulässigen Vollgeschossanzahl erteilt wurden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Viehtrieb III 1. Änderung“ liegt die zulässige Dachneigung bei Dachgauben bei 35 Grad Dachneigung. Die Bauherren beantragten eine Befreiung von dieser Festsetzung und möchte die geplanten Dachgauben mit einer Dachneigung von 25 Grad errichten. Begründet wird dieser Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans damit, dass die Dachgaube durch die Verringerung der Dachneigung nicht zu groß wirkt, da es eine Schleppgaube werden soll.

Aus baurechtlicher Sicht kann der beantragten Befreiung die Zustimmung durch den Marktgemeinderat Großlangheim erteilt werden.

Das geplante Wohnhaus soll mit einer Wandhöhe von 4,0 Metern und einer Dachneigung von 45 Grad errichtet werden, was den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Dacheindeckung erfolgt mit Bondachsteinen im Farbton „rot“ was ebenfalls laut den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.

Laut den vorliegenden Antragsunterlagen soll die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,34 und die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,16 liegen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Geschossflächenzahl 0,5 und die Grundflächenzahl 0,3 betragen.

Somit werden hier die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans bezüglich der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl eingehalten.

Das geplante Carport soll im Bereich der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flurnummer 477 hin errichtet werden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans geht hervor, dass bei Garagen und Stellplätzen die rechtlichen Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu beachten sind.

In § 2 Absatz 1 der GaStellV ist geregelt, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten mit einer Länge von mindestens 3,0 Metern gewährleistet werden müssen. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Aus den eingereichten Plänen geht nicht eindeutig hervor, ob eine Zu- und Abfahrt vom Carport direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt oder das geplante Carport über das Grundstück (seitlich) befahren werden soll.

Aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs im Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Leichtigkeit des Verkehrs durch die geplante Lage des Carports nicht beeinträchtigt wird.

Die baurechtliche Prüfung des Bauantrags erfolgte aufgrund der eingereichten Unterlagen und der darin enthaltenen Angaben. Dem Bauvorhaben und den benötigten Befreiungen bezüglich der Errichtung eines

am Dienstag, den 02.02.2021

Seite: 4

weiteren Vollgeschosses sowie der Verringerung der Dachneigung bei der geplanten Dachgaube kann durch den Marktgemeinderat die Zustimmung erteilt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

2.c) Bauantrag; Flurnummer 3732; Prof.-Mader-Straße in Großlangheim

hier: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport

Stellungnahme von Herrn Adam aus dem Bauamt vom 02.02.2021

bei der oben genannten Bauantrag gilt es folgendes zu beachten:

Für die Flurnummer 3732 besteht ein qualifizierter Bebauungsplan (Großlangheim). Die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Im November 2020 wurde durch die Bauherren bereits eine Bauvoranfrage beim Markt Großlangheim eingereicht. Der Marktgemeinderat hat dem Bauvorhaben und den Befreiungen bezüglich der Dachform, der Dachneigung und des Farbtons der Dacheindeckung die Zustimmung in Aussicht gestellt.

Das Einfamilienwohnhaus soll in Bungalowbauweise mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 22 Grad ausgeführt werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans soll bei eingeschossiger Bauweise die Dachneigung zwischen 26 und 30 Grad betragen und die Dachform als Satteldach ausgeführt. Der zulässige Dachvorsprung von nicht mehr als 0,30 Meter wird mit geplanten 0,45 Metern ebenfalls nicht eingehalten.

Bezüglich der Dachform und der Dachneigung und des zulässigen Dachvorsprungs benötigt der Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit Befreiungen durch den Marktgemeinderat erteilt. Den benötigten Befreiungen kann die Zustimmung erteilt werden.

Aus den eingereichten Planunterlagen geht hervor, dass die Farbe der Dacheindeckung mit Dachziegeln im Farbton „anthrazit bis schwarz“ erfolgen soll. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplans muss die Dacheindeckung mit Dachziegeln in roter bis dunkelbrauner Farbe erfolgen.

Der benötigten Befreiung kann die Zustimmung durch den Marktgemeinderat erteilt werden.

Des Weiteren wird die zulässige Baugrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze um 6,90 Meter überschritten. Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den angrenzenden Grundstücken werden eingehalten. Der benötigten Befreiung kann ebenfalls die Zustimmung durch den Marktgemeinderat erteilt werden.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Sockelhöhe von 40 Zentimeter wird mit einer geplanten Sockelhöhe zwischen 0 und 30 Zentimeter ebenfalls nicht eingehalten. Der benötigten Befreiung kann die Zustimmung erteilt werden.

Es wird ein Antrag auf Befreiung der weiteren Festsetzung bezüglich der Abstandsregelung vom seitlichen Abstand vor notwendigen Fenstern vor Aufenthaltsräumen gestellt. Der Abstand beträgt laut der vorliegenden Antragsunterlagen im östlichen Bereich circa 3,58 Meter und im westlichen Bereich circa 4,98 Meter. Laut Bebauungsplan müsste der Abstand 6,00 Meter betragen. Der Befreiung kann die Zustimmung erteilt werden.

Ebenfalls nicht eingehalten wird die Festsetzung des Bebauungsplans, dass die Sockel möglichst aus Natursteinmaterialien herzustellen sind. Der Sockel soll im Farbton „anthrazit bis schwarz“ (entsprechend den Fenstern und der Dacheindeckung) verputzt werden. Hierzu kann der Marktgemeinderat ebenfalls seine Zustimmung erteilen.

am Dienstag, den 02.02.2021

Seite: 5

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Großlangheim“ ist bei Garagen und Carports ein Stauraum von 5,0 Metern vor der eigenen Grenze einzuhalten. Die Errichtung des Carports ist auf der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze geplant. Ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist somit nicht vorhanden. Das Carport ist im Vergleich zu einer Garage offengehalten und die Sichtbezüge zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht verbaut. Somit ist eine störungsfreie Zu- und Abfahrt vom Baugrundstück jederzeit möglich. Der benötigten Befreiung kann ebenfalls die Zustimmung erteilt werden.

Die baurechtliche Prüfung erfolgte anhand der vorliegenden Unterlagen und der darin enthaltenen Angaben.

Beschluss:

Dem Bauantrag zur geplanten Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport samt den benötigten Befreiungen kann durch den Marktgemeinderat die Zustimmung in erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

JA: 12 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

Marktgemeinderat Walter Haupt ist gemäß Art 49 GO von der Abstimmung ausgeschlossen.

3. Stadt Kitzingen – 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich sowie 46. Änderung des Flächennutzungsplans

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme von Herrn Adam vom 19.01.2021:

die Belange des Marktes Großlangheim werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Großlangheimer Straße Nord“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Die Beteiligung des Marktes Großlangheim erfolgt gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

Beschluss:

Es bestehen keine Einwendungen gegen die 1. Änderung des genannten Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans nach dem Baugesetzbuch.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

4. Stadt Kitzingen – Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 109 „Stellplatzanlage Am Bleichwasen“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme von Herrn Adam vom 28.01.2021

die Belange des Marktes Großlangheim werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Stellplatzanlage Am Bleichwasen“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Die Beteiligung des Marktes Großlangheim erfolgt gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

Beschluss:

Es bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des genannten Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans nach dem Baugesetzbuch.

Abstimmungsergebnis:

JA: 13 Stimmen

NEIN: 0 Stimmen

am Dienstag, den 02.02.2021

Seite: 6

5. Informationen des Bürgermeisters

a) Anonymes Schreiben

Der Gemeinde ging ein anonymes Schreiben zu, in dem sich über die Parkzustände in Großlangheim allgemein beschwert wird. Da man weder den Verfasser noch die Parksituation daraus erkennt, kann in dem Fall nichts Spezielles unternommen werden.

Wird ein Fall gemeldet, wird mit dem Straßenbauamt geklärt, ob die Parksituation rechtlich in Ordnung ist. Ist dies der Fall wird ein Gespräch mit dem Verursacher gesucht und an die Vernunft appelliert.

b) Gartenhaus mit Sanitäranlagen am Kindergartenspielplatz

Mit dem Elternbeirat des Kindergartens wird ein neues Gartenhaus mit Sanitäranlagen am Spielplatz des Kindergartens geplant.

c) Sanierung Kindergarten

Der Bürgermeister berichtet von den Bauarbeiten. Die Arbeiten für Fliesen, Parkett, Türen und Geländer laufen wie geplant. Sobald das Geländer eingebaut ist, wird der Aufzug installiert.

Die Ausschreibungen für weitere Abrissarbeiten und Pflastern werden vorbereitet.

d) Packstation in Großlangheim

Bei DHL wurde eine Anfrage für eine Packstation in Großlangheim gestellt. Die Antwort steht noch aus

6. Sonstiges, Wünsche und Anträge

6.a) Antrag des MGV zur Renovierung des Zeughauses auf Vereinskosten.

Der MGV möchte die bereits genutzten Räumlichkeiten im Nebengebäude des Zeughauses instand setzen und herrichten. Angedacht ist verputzen, Ausbau der Badewanne, Einbau einer Tür in den offenen Anbau zum Hof, Einbau von Regalen. Die Arbeiten werden vom MGV ausgeführt. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Gemeinde steht zu dem Vorhaben positiv und begrüßt die Maßnahmen.

Ohne Beschluss

6.b) Umzug eines Gewerbetreibenden nach Kleinlangheim

Ein Marktgemeinderat möchte wissen, ob es eine Möglichkeit gibt die Firma im Ort zu halten. Der Bürgermeister hat dem Eigentümer mitgeteilt, dass eine Lösung noch ein paar Jahre dauert und ihn in der Zwischenzeit Parkmöglichkeiten angeboten. Damit war er nicht einverstanden.