



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 02.05.2022  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: Altes Rathaus

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### 1. Bürgermeister

Bernd Kahlert

#### Ausschussmitglieder

Sabine Balleier  
Andreas Bleifus  
Hubertus Bundschuh  
Cornelius Faust

nicht anwesend zu TOP 7, da persönlich be-  
teiligt

Werner Heimberger  
Peter Huhn  
Dr. Frank Küster  
Klaus Wolf

ab TOP 7 abwesend; Enthaltung zu TOP 2  
zu TOP's 4.1 und 4.4 als planender Architekt  
persönlich beteiligt

#### Schriftführerin

Angelika Knapp

#### Verwaltung

Alexander Beuchert  
Alexander Henn  
Jonas Kern  
Dana Klein

## TAGESORDNUNG

- Lfd. Nr. 1** Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- Lfd. Nr. 2** Straßenverkehrsrecht - Grundsatzentscheidung bezüglich der Markierung von "Haifischzähnen" - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3** Querungshilfen im Bereich Brückenstraße und Wenshdorfer Straße; Information und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- Lfd. Nr. 4** Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 4.1** Errichtung eines Oberflächenwasserspeichers zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen, Fl.Nr. 175 Gemarkung Mainbullau, Halläcker
- Lfd. Nr. 4.2** Errichtung Carport, Weygandtstr. 3, Fl.Nr. 2088/1 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf isolierte Befreiung
- Lfd. Nr. 4.3** Anbau an vorhandenes Wohnhaus, Fl.Nr. 246/17 Gemarkung Mainbullau, Mainbullau 116
- Lfd. Nr. 4.4** Neubau Einfamilienhaus als Altenteiler, Fl.Nr. 764 Gemarkung Wenshdorf, Monbrunn; Antrag auf Vorbescheid
- Lfd. Nr. 4.5** Sanierung Wohnhaus, Riesengasse 5, Fl.Nr. 183 Gemarkung Miltenberg
- Lfd. Nr. 4.6** Neubau Einfamilienwohnhaus, Fl.Nr. 39/1 Gemarkung Wenshdorf, Wenshdorf 79a; Tekturantrag zum Bauantrag
- Lfd. Nr. 4.7** Dacherneuerung Ankergasse 15, Fl. Nr. 880 Gemarkung Miltenberg; Abweichung von der Gestaltungssatzung
- Lfd. Nr. 4.8** Anträge zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Altstadt; Information und ggf. Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 5** Allgemeine Informationen

## Lfd. Nr. 1

### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Die Schriftführerin gab den Vergabebeschluss aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 04.04.22 für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung eines demontierbaren Verkaufspavillons sowie eines Toilettencontainers im Bereich Flussforum / Mainpromenade an das Büro Planer FM, Aschaffenburg, mit Honorarkosten von brutto ca. 7.812 € zuzüglich eventueller besonderer Leistungen nach Zeitaufwand (Stundensatz 72 € zzgl. 5% Nebenkosten und 19% MWSt.) und eventueller Vervielfältigungskosten bekannt.

## Lfd. Nr. 2

### **Straßenverkehrsrecht - Grundsatzentscheidung bezüglich der Markierung von "Haifischzähnen" - Beratung und Beschlussfassung**

Jonas Kern vom Sachgebiet Ordnungsamt erläuterte den Sachverhalt und verwies auf die den Ausschussmitgliedern vorliegende Beschlussvorlage vom 14./20.04.22. Die Möglichkeit zur Anordnung von sog. „Haifischzähnen“ sei erst seit 2020 gegeben. Es bestehe aber keine Verpflichtung zu einer entsprechenden Markierung, es werde lediglich die Möglichkeit einer solchen eröffnet.

StR Heimberger verwies auf Beratungen im Arbeitskreis Radverkehr. Erforderlich halte er eine Markierung im Bereich der Setzgasse / Einmündung Am Thorwengert, um zu verdeutlichen, dass Radfahrer aus dem Thorwengert in die Setzgasse einfahren könnten. Auch das Büro VIA sehe diesen Vorschlag positiv. Auch sollte gerade auf diesen Bereich durch eine entsprechende Veröffentlichung aufmerksam gemacht werden. In Bürgstadt gebe es mehrere Beispiele für „Haifischzähne“.

Auf die Nachfrage von StR Heimberger nach den in der Beschlussvorlage erwähnten vermehrten Anfragen nach Haifischzähnen, erklärte H. Kern, Anfragen habe es z.B. auch aus Mainbullau gegeben.

StRin Balleier erinnerte an das Experiment der Vorfahrtsänderung in der Eichenbühler Straße. Hier wäre eine Markierung mit Haifischzähnen ggf. von Vorteil gewesen.

StR Dr. Küster war der Ansicht, dass eine Markierung mit Haifischzähnen einen guten grafischen Hinweis als Alternative zu einer baulichen Maßnahme darstellt.

StR Faust erklärte, die Verwaltung habe solche Entscheidungen bisher in eigener Zuständigkeit getroffen. Daher sei seiner Ansicht nach kein Beschluss des Gremiums notwendig. Hierzu erklärte H. Kern, dies solle auch für eine Markierung mit Haifischzähnen gelten, es gehe lediglich um die grundsätzliche Akzeptanz solcher Markierungen.

Bgm Kahlert erklärte abschließend, seiner Ansicht nach sollten dort Markierungen angebracht werden, wo dies zur Erhöhung der Sicherheit erforderlich erscheint.

### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Die Anordnung von Haifischzähnen soll nur in gut begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Als Geschäft der laufenden Verwaltung obliegt die Entscheidung bezüglich einzelner Bereiche der Straßenverkehrsbehörde.

### **Querungshilfen im Bereich Brückenstraße und Wenschorfer Straße; Information und Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

H. Henn erläuterte anhand der diesem Protokoll als Anlage beigefügten Präsentation die Prüfung von Querungshilfen im Bereich der Brückenstraße und der Wenschorfer Straße.

Die Markierungsarbeiten werden im Zuge der Markierung der Mainbrücke in der kommenden Woche vorgenommen.

Aufgrund einer vorhandenen Grundstückszufahrt müsste durch die Errichtung einer Querungshilfe im Bereich des Landratsamtes die Linksabbiegespur Richtung Steingaesserstraße verkürzt werden. Dadurch wäre eine Aufstellfläche für nur noch ein Auto vorhanden. Im Bereich vor der Mainbrücke ist eine Querungshilfe aus verkehrstechnischer Hinsicht nicht möglich, da keine ausreichende Breite gegeben ist.

StRin Balleier war der Ansicht, dass eine verkürzte Aufstellfläche den Nebeneffekt einer Verlangsamung des Verkehrs in Stoßzeiten hätte.

StR Dr. Küster erklärte, er habe sich nicht unbedingt eine Querungshilfe für Radfahrer, sondern für Fußgänger vorgestellt. Daher sei die Einschaltung des Büros VIA ggf. nicht richtig gewesen. Er schlug vor, als Barriere Blumenkübel auf der Sperrfläche aufzustellen. Eine Breite von 2,50 m sei seiner Ansicht nach nicht nötig.

Hierzu erwiderte H. Henn, eine Querung im Bereich der Bushaltestelle wäre günstiger. Blumenkübel auf der Straße seien wohl nicht zulässig. H. Kern ergänzte, die Stadt begeben sich dann auch in eine Haftungsgefahr. Zu bedenken sei auch, so H. Henn, dass aus der Josef-Wirth-Straße Krankenwagen mit erhöhter Geschwindigkeit ausfahren können.

StR Wolf sprach sich gegen eine Querungshilfe an der vorgeschlagenen Stelle aus. Problematisch seien die Bushaltestelle, die Linksabbiegespur in die Steingaesserstraße sowie die stark frequentierten Parkplätze des Blumenladens. Er schlug vor, eine Querung in Höhe der Bischoffstraße zu prüfen.

H. Henn erklärte hierzu, auch hier sei die nötige Breite nicht gegeben. Im Raum stehe auch noch die Möglichkeit einer Zone 30, je nachdem, was die anstehende Verkehrszählung ergebe.

StR Bundschuh sprach sich gegen eine solche Zone aus. Es sollten nicht nur die Anliegen der Radfahrer beachtet werden.

StR Heimberger sprach sich ebenfalls gegen die vorgeschlagene Stelle für die Querungshilfe aus. Er schlug vor zu prüfen, ob eine schmalere Querungshilfe mit 1,50 m Breite im Bereich vor der Brücke möglich wäre.

H. Henn erklärte hierzu, falls baulich möglich, wäre dies denkbar. Es gebe auch Querungshilfen mit einer Breite von 1,60 m.

StR Dr. Küster stimmte StR Heimberger zu. Er war außerdem der Ansicht, dass die Anordnung einer Zone 30 zu weniger Stau führe.

H. Kern war der Meinung, dass eine Querungshilfe überhaupt nicht erforderlich sei. Der Bereich sei gut einsehbar und daher auch ohne Hilfe zu überqueren.

StR Dr. Küster stellte fest, dass die von ihm gewünschte Querungshilfe im Bereich des Blumenladens wohl nicht machbar sei. Ggf. wäre aber eine schmalere Ausführung vor der Brücke möglich. Darüber könne zu einem späteren Zeitpunkt nochmals nachgedacht werden.

An dieser Stelle wurde die Diskussion schließlich beendet.

Zum Bereich Wenschorfer Straße / Eichenbühler Straße erklärte H. Henn, dass im Zuge des Ausbaus durch das Staatliche Bauamt hier keine Querungshilfe vorgesehen wurde. Aufgrund von Bürgermeldungen und der Anregung des Arbeitskreises Radverkehr könne festgestellt werden, dass im Bereich vor der Einmündung in die Breslauer Straße eine Querungshilfe erforderlich ist.

Der durch das Büro VIA erarbeitete Lösungsvorschlag sieht einen Eingriff in die Parkplätze vor der Ledergroßhandlung vor. Die Einrichtung einer Querungshilfe wäre eine Maßnahme des Staatlichen Bauamtes, da es sich hier um eine Staatsstraße handelt. Nach Ansicht des Büros VIA wäre ggf. ein kleiner Kreisverkehr möglich.

StR Dr. Küster war der Ansicht, dass ein Kreisverkehr nicht sinnvoll sei, zumal der Ausbau des Bereiches noch nicht lange zurückliege. Eine Querungshilfe wäre aber gerade auch für Schulkinder dringend erforderlich. Eine sichere Querung des Bereiches sei für Kinder, auch aufgrund des vorhandenen Bewuchses, nicht einfach. In der Eichenbühler Straße sei eine solche Querungshilfe bereits vorhanden.

StR Heimberger erklärte, sein Favorit sei ein Kreisel, eine Querungshilfe sei aber auf jeden Fall erforderlich. Ggf. könnte der Gehweg verschoben werden oder es sei eine schmalere Ausführung möglich.

StR Dr. Küster erklärte, er habe auf der vorhandenen Abbiegespur in die Eichenbühler Straße noch nie mehr als zwei Autos gesehen. Möglich wäre daher eine Aufhebung der Abbiegespur und eine Querungshilfe an deren Stelle. H. Henn erklärte, dies müsse durch einen Verkehrsplaner geprüft werden.

StR Faust schlug abschließend vor, dem Staatlichen Bauamt darzulegen, dass im besprochenen Bereich eine Querungshilfe dringend erforderlich ist und das Amt zur Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen aufzufordern.

Mit dieser Vorgehensweise bestand Einvernehmen.

#### **Lfd. Nr. 4**

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

#### **Lfd. Nr. 4.1**

### **Errichtung eines Oberflächenwasserspeichers zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen, Fl.Nr. 175 Gemarkung Mainbullau, Halläcker**

**Antragsteller: Münkel Jochen**

**Antragsnummer: 12/22**

H. Beuchert erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 25.04.22.

Bezüglich der dargestellten Zuleitungen seien noch keine Nutzungsvereinbarungen getroffen bzw. es gebe auch keine dinglichen Sicherungen für die bestehenden Leitungen. Eine Rückfrage beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt habe ergeben, dass eine Aussage erst möglich sei, wenn die Planunterlagen vorgelegt werden.

Auf Nachfrage von StR Heimberger erklärte Bgm Kahlert, die EMB habe Bedenken wegen des Abriebs des Flugplatzes, der dann über das Wasser den Beeren zugeführt werde. Diese Bedenken teilte auch StR Dr. Küster.

H. Beuchert erklärte, das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt würden hierzu ihre Stellungnahmen abgeben.

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zu klären sind die privatrechtlichen Gesichtspunkte (Leitungsverlegung) sowie durch das Landratsamt die wasserrechtliche bzw. naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit.

**Lfd. Nr. 4.2**

**Errichtung Carport, Weygandtstr. 3, Fl.Nr. 2088/1 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf isolierte Befreiung**

**Antragsteller: Knapp Harald und Helga**

**Antragsnummer: ISO 14/22**

Herr Beuchert erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 21.04.22.

StR Bundschuh sah die Anordnung des Carport direkt an der Straße als problematisch an. StR Wolf erklärte, er sehe hier keine Probleme, da es sich nicht um eine Garage, sondern um einen offenen Carport handele.

Die Schriftführerin gab die Information des Landratsamtes weiter, wonach eine Befragung der Polizei wegen der durch das Landratsamt zu erteilenden Abweichung vom Mindestabstand für Zu- und Abfahrten von 3 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage keine Bedenken ergeben habe.

Als Kompromiss schlug Bgm Kahlert vor, den Carport 1 m von der Straße abzurücken.

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Dem Vorhaben sowie den folgenden isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bauungsplanes „Fomeläcker-Süd“ wird mit der Auflage zugestimmt, dass der Carport 1 m vom Straßengrundstück Fl.Nr. 2088/26 Gemarkung Miltenberg abgerückt wird:

- Anordnung des Carport außerhalb der Baugrenzen;
- Flachdach talseits der Straße;
- Anordnung im Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie;
- freistehendes Carport talseits der Straße;
- Dachdeckung mit Trapezblech in RAL 7016 (grau) oder RAL 8012 (rotbraun);
- Zufahrtsbreite vor Garagen pro Grundstück.

**Lfd. Nr. 4.3**

**Anbau an vorhandenes Wohnhaus, Fl.Nr. 246/17 Gemarkung Mainbullau, Mainbullau 116**

**Antragsteller: Schwabe Thorsten**

**Antragsnummer:15/22**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 26.04.22.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

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

- geringfügige Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung GRZ
- Überschreitung der GFZ
- Überschreitung Wandhöhe.

#### **Lfd. Nr. 4.4**

#### **Neubau Einfamilienhaus als Altenteiler, Fl.Nr. 764 Gemarkung Wensdorf, Monbrunn; Antrag auf Vorbescheid**

**Antragsteller: Frey Regina und Ulrich**

**Antragsnummer: VA 3/22**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 22.04.22.

In der Diskussion wurde die Frage aufgeworfen, ob die beantragte Ausführung noch als typisch für Monbrunn angesehen werden könne.

**Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

#### **Lfd. Nr. 4.5**

#### **Sanierung Wohnhaus, Riesengasse 5, Fl.Nr. 183 Gemarkung Miltenberg**

**Antragsteller: Da Costa Pereira Rolo Amadeu**

**Antragsnummer: 16/22**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 25.04.22.

Sie ergänzte, dass der Sanierungsberater die am 25.04.22 vorgelegte geänderte Ausführung für eine Verbesserung hält. Das zusätzliche Dachflächenfenster sei akzeptabel. Das zusätzliche Dachflächenfenster werde seitens des Planers mit der notwendigen Belichtung der Räume begründet. Eine Einsehbarkeit vom Straßenraum sei nicht gegeben.

In der Diskussion wurde deutlich, dass beide Ausführungsvarianten befürwortet werden könnten. Es sei erfreulich, dass das Gebäude einer Nutzung zugeführt werde. Es solle dem Antragsteller überlassen werden, welche Variante zur Ausführung kommen soll.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Auflagen bzw. Anmerkungen erteilt:

- Der Erteilung einer Abweichung von § 4.5 Abs. 6 der Gestaltungssatzung für den Einbau von drei Dachflächenfenstern auf der NO-Seite mit der Größe 68 x 94 cm (zweimal) und 114 x 100 cm wird zugestimmt.
- Alle Gestaltungsdetails (Gaubenbekleidungen, Dachdeckung, Dachentwässerung, Fassadengestaltung, Haustüre, Tor, Fenstergestaltung, Brüstungsgeländer etc.) sind rechtzeitig vor Ausführung mit dem Sanierungsberater abzustimmen. Die Gestaltungssatzung ist zu beachten.

- Sollte sich der Antragsteller für die Ausführung der zuerst vorgelegten Planung vom März 2022 entscheiden, wird einer abweichenden Zulassung der Gaubenfenster gem. § 4.5 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 der Gestaltungssatzung zugestimmt.

#### Lfd. Nr. 4.6

#### **Neubau Einfamilienwohnhaus, Fl.Nr. 39/1 Gemarkung Wenschdorf, Wenschdorf 79a; Tekturantrag zum Bauantrag**

**Antragsteller: Vandeven Stefan und Caroline**

**Antragsnummer: 3/22**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 22.04.22. Sie ergänzte, dass die angekündigten Pläne mittlerweile vorgelegt wurden. Das Gebäude werde um 1 m verbreitert.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Den geänderten Plänen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### Lfd. Nr. 4.7

#### **Dacherneuerung Ankergasse 15, Fl. Nr. 880 Gemarkung Miltenberg; Abweichung von der Gestaltungssatzung**

**Antragsteller: Sacher Thorsten und Steffi**

**Antragsnummer: ADR 25/21**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 13./27.04.22.

H. Beuchert gab weitere Erläuterungen zu den Unterschieden von Stehfalz- und Trapezblech. Im Ergebnis stellte er fest, dass aufgrund von Gestaltungsgesichtspunkten kein Trapezblech zugelassen werden sollte.

StR Bundschuh war ebenfalls dieser Meinung und wies darauf hin, dass die Dachfläche vom Sparkassenhof aus gut einsehbar sei.

StR Wolf schlug vor, dem Antragsteller vorzuschlagen, ein Kalzipdach auszuführen.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Für die Ausführung der Dacheindeckung mit Trapezblech wird das Einvernehmen zu einer Abweichung von § 4.3 Abs. 3 der Gestaltungssatzung nicht erteilt. Der Beschluss zur Ausführung in Stehfalzblech vom 14.09.21 bleibt bestehen.

#### Lfd. Nr. 4.8

#### **Anträge zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Altstadt; Information und ggf. Beschlussfassung**

Die Schriftführerin erläuterte entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 25.04.22, dass der Verwaltung mittlerweile vier Anträge auf Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Altstadt vorliegen.

Da nach § 4.5 der Gestaltungssatzung der Einbau von Solar-/Photovoltaikanlagen nicht zugelassen, eine abweichende Zulassung nicht vorgesehen und zu erwarten ist, dass zukünftig



weitere vergleichbare Anträge vorgelegt werden, sollte über eine Änderung der Satzung in diesem Punkt nachgedacht werden.

Auch zu anderen Punkten, wie z.B. zu Außenkaminen, zu Dachflächenfenstern, zu Dachmaterialien oder zu Kunststofffenstern sollte eine Überarbeitung der Satzungsvorschriften erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, gemeinsam mit dem Sanierungsberater Änderungsvorschläge zu erarbeiten und diese anschließend im Bauausschuss zu beraten. Notwendig ist dann auch eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde. Selbstverständlich können auch aus den Reihen des Ausschusses Änderungsvorschläge vorgelegt werden.

StR Faust erklärte, dass bei einer Überarbeitung der Satzung auch auf nachhaltige und historische Materialien geachtet werden müsse. Kunststofffenster könne er sich daher grundsätzlich nicht vorstellen.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Sanierungsberater Änderungsvorschläge zu erarbeiten und diese dem Bauausschuss vorzustellen.

|                   |
|-------------------|
| <b>Lfd. Nr. 5</b> |
|-------------------|

### **Allgemeine Informationen**

Bürgermeister Kahlert informierte nochmals über die geplante Freigabe der Alten Mainbrücke durch das Staatliche Bauamt zum 13.05.22.

Bernd Kahlert  
1. Bürgermeister

Angelika Knapp  
Schriftführerin