

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 06.08.2018



Sitzungsdatum:	Montag, den 06.08.2018
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, Rathaus Röllbach

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

Folgende Personen sind anwesend:

Vorsitzende/r

Schreck, Rudi - 1. Bürgermeister -

ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Buhleier, Boris

Dosch, Charlie

Schneider, Jutta

Schüßler, Rainer

Schwaab, Johannes

Schwing, Renate

Speth, Berthold - 2. Bürgermeister -

Speth, Christian

Zimlich, Reinhold

Schriftführer/in

Breitenbach, Silvana

Folgende Personen sind entschuldigt:

ordentliche Mitglieder

Englert, Vanessa

Schwing, Michael

von der Verwaltung

Brück, Stefan

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Sitzungsniederschrift vom 16.07.2018; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2 Vergabe von Aufträgen zur Dorferneuerung Röllbach2 a) Eingangstreppe Rathaus; b) Metallbau-Eingangstür Rathaus
- 3 Finanzierungsübersicht Kommunale Allianz SpessartKraft
- 4 Antrag auf Baugenehmigung: Zoll Andreas, Wohnhausneubau mit Garage Am Quintal 12
- 5 Bauanträge im Freistellungsverfahren: Staske Uwe und Lugert Iris im NBG Unterer Bangert
- 6 Bauvoranfrage; Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohnanteil und Nebengebäude Flur Nr. 1320/65 GE Süd-Ost
- 7 Bauvoranfrage; Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohnanteil und Nebengebäude Flur Nr. 1320/96 GE Süd-Ost
- 8 Antrag auf Baugenehmigung: Völkel Herbert und Andrea; Dreifamilien-Wohnhaus und Carport-Neubau und Abbruch Wohnhaus u. Nebengebäude
- 9 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich a) Fahrradweg

Zu a) Der Gemeinderat beschließt der Fa. BeMo Bau den Auftrag mit brutto 23.540,58 € zu erteilen.
Einstimmig beschlossen.

Zu b) Der Gemeinderat beschließt der Fa. Walter, Kleinheubach den Auftrag mit brutto 11.133,64 € zu erteilen. Einstimmig beschlossen.
Die Türe soll in der Ausführung Glasklar mit mattem Schriftzug erfolgen. Diese wurde mit 2 Gegenstimmen beschlossen.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2

zu 3 Finanzierungübersicht Kommunale Allianz SpessartKraft

Sachverhalt:

Seit 2014 arbeitet die Kommunale Allianz SpessartKraft für die 9 Kommunen effektiv an der Zukunftsentwicklung in verschiedenen Projekten. Die entsprechenden Beiträge der Gemeinden wurden mit den Zuschüssen des Amtes für Ländliche Entwicklung abgerechnet. Nun hat die Allianzmanagerin eine Abrechnung seit Beginn bis 07/2018 vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilung zur Kenntnis und billigt diese.
Die genauen Nettozahlen für die Gemeinde Röllbach sollen noch abgeklärt werden.

einstimmig beschlossen

zu 4 Antrag auf Baugenehmigung: Zoll Andreas, Wohnhausneubau mit Garage Am Quintal 12

Sachverhalt:

Herr Andreas Zoll hat einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren gestellt. Dazu sollen fünf Befreiungen erteilt werden. Diese sind im einzelnen;

- 1) Traufhöhe Garage statt 2,75m jetzt 3,39m
- 2) Dachneigung der Garage statt 0-8° jetzt Satteldach mit 36°
- 3) Dachneigung Whs statt 30-36° jetzt 23° als Walmdach
- 4) Whs mit Satteldach jetzt Walmdach
- 5) Bay.BO Grenzgaragen mittlere Wh 3,0m jetzt 3,925m

Die Nachbarn haben die Planungen unterzeichnet.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen und erteilt die Zustimmung zu den Befreiungen:

- 1) Traufhöhe Garage statt 2,75m jetzt 3,39m
- 2) Dachneigung der Garage statt 0-8° jetzt Satteldach mit 36°
- 3) Dachneigung Whs statt 30-36° jetzt 23° als Walmdach
- 4) Whs mit Satteldach jetzt Walmdach
- 5) Bay.BO Grenzgaragen mittlere Wh 3,0m jetzt 3,925m

einstimmig beschlossen

zu 5 Bauanträge im Freistellungsverfahren: Staske Uwe und Lugert Iris im NBG

Unterer Bangert

Sachverhalt:

Im NBG Unterer Bangert haben die Bauherrschaft Staske Uwe und Lugert Iris einen Bauantrag im Freistellungsverfahren gestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis.

Falls dieser Bauantrag nur im Genehmigungsverfahren erfolgen kann, erteilt der Gemeinderat hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

zu 6 Bauvoranfrage; Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohnanteil und Nebengebäude Flur Nr. 1320/65 GE Süd-Ost

Sachverhalt:

Ein Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO Art.9 Abs.1 Satz 4 BayAbgrG) liegt von Steinbach und Bartsch vor.

Gemäß der Berechnung beträgt die Gesamtfläche 230,3m² davon 138,43m² Gewerbeanteil = ca. 60%, 91,87m² private Wohnfläche = ca. 40%

Die Stellungnahme des LRA/ Bauaufsicht liegt zur Entscheidungshilfe für den GMR nun vor und lautet:

die besprochenen Anträge auf Vorbescheid: V-30-2018-1 und V-31-2018-1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEGIET SÜDOST (rechtsverbindlich seit 22.11.1991).

Dieser setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990 fest. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dient dieses Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Lediglich ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Im vorliegenden Fall steht aufgrund der relativ geringen Grundstücksfläche, des Grundstückszuschnitts, der Grundrissgestaltung sowie der Architektur ganz offensichtlich der überwiegende Wunsch nach Wohnen eindeutig im Vordergrund. Zudem erfordert gerade die angegebene gewerbliche Nutzung, nämlich der Internethandel, nicht die ständige Anwesenheit von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen. Vielmehr ist es gerade einer gewerblichen Tätigkeit mit den elektronischen Medien eigen, dass diese Tätigkeiten nicht vor Ort überwacht, sondern von überall aus ausgeführt werden können.

Zusammenfassend stellt das Landratsamt Miltenberg fest, dass nicht die gewerbliche, sondern offensichtlich die private Nutzung im Vordergrund steht. Aufgrund dessen, dass diese Nutzung jedoch den Vorschriften des Bebauungsplans und damit verbunden der Baunutzungsverordnung entgegensteht, sind beide Vorhaben nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg unzulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid nicht das gemeindliche Einvernehmen, da die Fragestellung für den Antrag von der Bauaufsichtsbehörde negativ beantwortet wurde..

einstimmig beschlossen

zu 7 Bauvoranfrage; Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohnanteil und Nebengebäude Flur Nr. 1320/96 GE Süd-Ost

Sachverhalt:

Ein Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO Art.9 Abs.1 Satz 4 BayAbgrG) liegt von Loresch und Palige vor.

Gemäß der Berechnung beträgt die Gesamtfläche 213,09m² davon 128,18m² Gewerbeanteil = ca. 60%, 85,24m² private Wohnfläche = ca. 40%

Die Stellungnahme des LRA/ Bauaufsicht liegt zur Entscheidungshilfe für den GMR nun vor und lautet:

Die besprochenen Anträge auf Vorbescheid: V-30-2018-1 und V-31-2018-1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEGIET SÜDOST (rechtsverbindlich seit 22.11.1991).

Dieser setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990 fest. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dient dieses Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Lediglich ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Im vorliegenden Fall steht aufgrund der relativ geringen Grundstücksfläche, des Grundstückszuschnitts, der Grundrissgestaltung sowie der Architektur ganz offensichtlich der überwiegende Wunsch nach Wohnen eindeutig im Vordergrund. Zudem erfordert gerade die angegebene gewerbliche Nutzung, nämlich der Internethandel, nicht die ständige Anwesenheit von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen. Vielmehr ist es gerade einer gewerblichen Tätigkeit mit den elektronischen Medien eigen, dass diese Tätigkeiten nicht vor Ort überwacht, sondern von überall aus ausgeführt werden können.

Zusammenfassend stellt das Landratsamt Miltenberg fest, dass nicht die gewerbliche, sondern offensichtlich die private Nutzung im Vordergrund steht. Aufgrund dessen, dass diese Nutzung jedoch den Vorschriften des Bebauungsplans und damit verbunden der Baunutzungsverordnung entgegensteht, sind beide Vorhaben nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg unzulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid nicht das gemeindliche Einvernehmen, da die Fragestellung für den Antrag von der Bauaufsichtsbehörde negativ beantwortet wurde.

einstimmig beschlossen

zu 8 Antrag auf Baugenehmigung: Völkel Herbert und Andrea; Dreifamilien-Wohnhaus und Carport-Neubau und Abbruch Wohnhaus u. Nebengebäude

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung von Herbert und Andrea Völkel, Frühlingstraße 20 in Röllbach. Dreifamilien-Wohnhaus und Carport-Neubau und Abbruch Wohnhaus und Nebengebäude

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frühlingstraße“ sind zu erteilen:

1. Überschreitung der hinteren Baugrenze (Carport ist außerhalb)
2. Überschreitung der max. Anzahl (2) von Wohnungen um 1 Wohnung
3. Überschreitung der Abstandsfläche zur Frühlingstraße zur Fl.Nr. 1112

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

1. Überschreitung der hinteren Baugrenze (Carport ist außerhalb)

2. Überschreitung der max. Anzahl (2) von Wohnungen um 1 Wohnung
3. Überschreitung der Abstandsfläche zur Frühlingstraße zur Fl.Nr. 1112

einstimmig beschlossen

**zu 9 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich a)
Fahrradweg**

Sachverhalt:

Auf Antrag von GMR M. Berninger wurde dieser TOP noch in die Tagesordnung mit aufgenommen.

Die beiden Kreuzungen auf dem Fahrradweg sind vorfahrtsmäßig nicht gesichert.

Sofern die Straßenverkehrsbehörde zustimmt, sollen dort die entsprechenden Verkehrszeichen bzw. Markierungen angebracht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmte diesem Vorschlag zu.

mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1

Röllbach, 10.09.2018

Rudi Schreck
Vorsitzender

Silvana Breitenbach
Protokollführer