

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Röllbach am 24.06.2024



Sitzungsdatum:	Montag, den 24.06.2024
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	23:22 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, Rathaus Röllbach

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

Folgende Personen sind anwesend:

1. Bürgermeister

Schwing, Michael - 1. Bürgermeister -

2. Bürgermeister

Speth, Christian - 2. Bürgermeister -

ordentliche Mitglieder

Buhleier, Boris

Englert, Vanessa

Kempf, Thomas

Müller, Miriam

ab TOP 2

Schüßler, Rainer

Weinkötz, Florian

Wolz, Ralf

Zimlich, Reinhold

Schriftführer/in

Wassum, Claudia

Folgende Personen sind entschuldigt:

ordentliche Mitglieder

Berninger, Michael

Elbert, Michael

Muylkens, Sarah

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Sitzungsniederschrift vom 13.05.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2 Bauantrag: Änderungsantrag Wohnhausneubau (1 WE) mit Doppelgarage, Am Bangert 13, Flur-Nr. 440/20 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung
- 3 Bauantrag: Neubau einer Gerätehalle, Gartenstraße 5, Flur-Nr. 56 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung
- 4 Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, Beratung und Beschlussfassung
- 5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, in der Fassung vom 14.01.2024; Beratung und Beschlussfassung
- 6 Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung; Information
- 7 Informationen aus der kommunalen Allianz SpessartKraft
- 8 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich

Öffentliche Sitzung

zu 1 **Sitzungsniederschrift vom 13.05.2024; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Niederschrift vom 13.05.2024 war vorab im RIS veröffentlicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt die Niederschrift vom 13.05.2024, hier öffentlicher Teil, an.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 2 **Bauantrag: Änderungsantrag Wohnhausneubau (1 WE) mit Doppelgarage, Am Bangert 13, Flur-Nr. 440/20 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Zur Flur-Nr. 440/20 Gem. Röllbach, Am Bangert 13, liegt ein Änderungsantrag zum bereits genehmigtem Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage vor.

Bereits am 30.05.2022 wurde das Vorhaben dem Gemeinderat vorgestellt und vom Landratsamt mit dem Bescheid vom 04.07.2022 genehmigt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Unterer Bangert“. Der Bereich, in welchem das Wohnhaus gebaut werden soll, wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Vorhaben ist somit zulässig.

Mit dem Bauantrag wurden bereits zwei Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt.

- Befreiung von der maximalen Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln. Diese darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.
- Befreiung von der maximalen Wandhöhe. Diese wurde mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Das Landratsamt Miltenberg hat nun festgestellt, dass die Außenanlagen abweichend von den bereits genehmigten Plänen erstellt worden sind. Weiterhin ist aufgefallen, dass hier weitere Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt werden.

- Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
- Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nicht, ansonsten nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Terrasse

Die Verwaltung empfiehlt dem Änderungsantrag zum Bauvorhaben und den hiermit verbundenen Befreiungen zuzustimmen, da ein Rückbau der gesamten Außenanlage unverhältnismäßig wäre.

Beschluss:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, dem Änderungsantrag zum Bauvorhaben und den hiermit verbundenen Befreiungen zu den Festsetzungen „Mauern sind als Einfriedung unzulässig“, „Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nicht, ansonsten nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig“ und von den Baugrenzen im Bereich der

Terrasse zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

zu 3 Bauantrag: Neubau einer Gerätehalle, Gartenstraße 5, Flur-Nr. 56 Gem. Röllbach; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Zur Flur-Nr. 56 Gem. Röllbach liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Neubau einer Gerätehalle vor.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes und liegt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Baugebiet Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein und entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Aus diesen genannten Gründen ist das Vorhaben zulässig.

Die Unterschriften der Nachbarn sind nicht vollständig.

Dieser Top wurde bereits in der Sitzung vom 13.05.2024 vorgestellt und sollte auf Wunsch des Gemeinderates nochmal eingehend auf die Notwendigkeit von Abstandsflächen geprüft werden. Die Verwaltung ist diesem Wunsch nachgekommen und nach Rücksprache mit dem Landratsamt kann zu diesem Thema abschließend erklärt werden, dass gem. Art. 6 BayBO keine Abstandsflächen berücksichtigt werden müssen.

(Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO: Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.) Da in der näheren Umgebung bereits sämtliche Bauvorhaben eine direkte Grenzbebauung aufweisen und sich das aktuelle Vorhaben nach Vorgabe des §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, darf das aktuelle Bauvorhaben ebenfalls ohne Abstandsflächen errichtet werden.

Weiterhin wurde mit dem Landratsamt besprochen, dass die Nutzung der geplanten Gerätehalle ausschließlich zu privaten Zwecken erfolgen soll. Diese Vorgabe soll so in die Baugenehmigung miteinfließen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

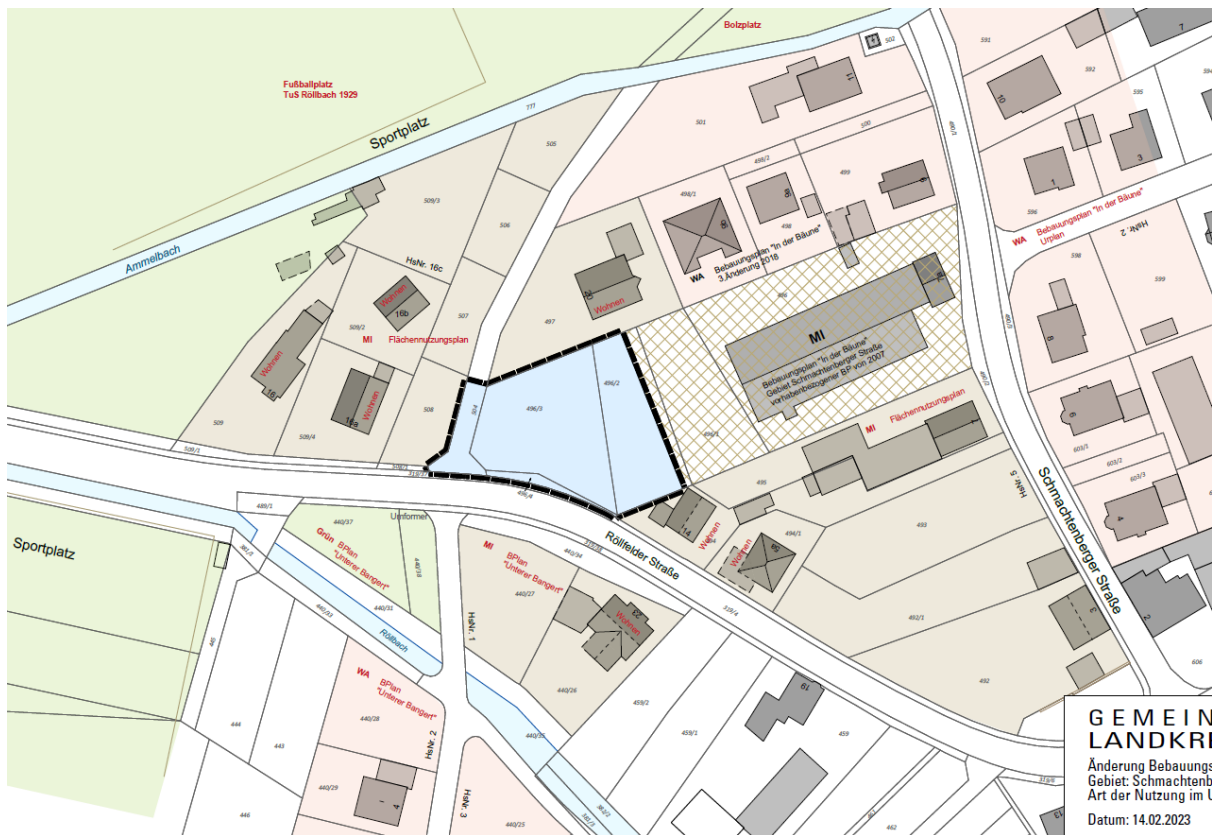
mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

zu 4 Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Röllbach möchte eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen.

Hierzu soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a“ mit dem wie auf der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellten Geltungsbereich aufgestellt werden:



Die beiden noch unbebauten Parzellen sind gut für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung ist gesichert. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Röllbach liegen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes:

Die Flur-Nrn. 496/3 und 496/4 (alle vollständig) sowie 496/2 und 504 (alle teilweise).

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan für das entsprechende Gebiet berichtigt werden.

Die Kosten für das Bauleitverfahren sind durch einen städtebaulichen Vertrag an die betroffenen Grundstückseigentümer weiterzugeben.

Elisabeth Busch gibt bei Ihrer Anhörung an, dass ihr ein Schreiben der Verwaltung vom 22.05.2005 vorliegt, das eine Bebauung untersagt. Sie wird das Schreiben zeitnah vorlegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung nach Vorlage des von Elisabeth Busch angegebenen Schreibens vom 22.05.2005 zu verschieben.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

zu 5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" mit Flächennutzungsplanberichtigung, in der Fassung vom 14.01.2024; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a " für die Flur-Nrn. 496/3 und 496/4 (alle vollständig) sowie 496/2 und 504 (alle teilweise) gefasst.

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan für das entsprechende Gebiet berichtigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Frau Fache vom Planer Büro FM aus Aschaffenburg beauftragt.

Ziele und Zwecke der Überplanung des Baugebietes:

Die Gemeinde Röllbach möchte eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen.

Frau Fache hat einen Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes fertiggestellt (siehe Anhang).

Beschluss:

Der Gemeinderat Röllbach beschließt, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung nach Vorlage des von Elisabeth Busch angegebenen Schreibens vom 22.05.2005 zu verschieben.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

zu 6 Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung; Information

Sachverhalt:

Die Planungsleistungen für den Ausbau „Am Wasen“ in Höhe von ca. brutto 8.290,90 € wurde an die Firma ISB vergeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

zu 7 Informationen aus der kommunalen Allianz SpessartKraft

Sachverhalt:

Der Bürgermeister gibt aktuelle Informationen zur Allianz SpessartKraft bekannt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 8 Mitteilungen informell und Anträge zur Geschäftsordnung; öffentlich

Sachverhalt:

KVÜ: Verbandsversammlung der Kommunalen Verkehrsüberwachung hat stattgefunden, Röllbach ist Ordentliches Mitglied mit Stimmrecht

Parksituation in der Rosenstraße: Es wird im Amtsblatt, in der Röllbach-App sowie per Aushang am Kindergarten darauf hingewiesen, dass nicht vor Einfahrten geparkt werden soll.

Baumaßnahmen:

-Der Wirtschaftsweg zum Klotzenhofer Weg ist ausgebaut.

-Die Kanalarbeiten In den Vierteln sind bis zum Wendehammer sind abgeschlossen, die Hausanschlüsse werden momentan erstellt

Veranstaltungen: Der Bürgermeister berichtet von folgenden Veranstaltungen: Schäfflertreffen, Tischtennisbezirksversammlung, Schulfest in Eschau, 100 Jahre ICO, Erdbeerpflückaktion der Kindergartenkinder mit anschließendem Ständchen für Herrn Ludwig, Kindergartenfest, Kreisfeuerwehrtag in Wörth, Schredderplatzeinweihung.

-Die Sommerserenade des Musikvereins findet am 13. Juli 2024 statt.

-In einer der nächsten Sitzungen wird das Mehrzweckfahrzeug der Feuerwehr vom Gemeinderat besichtigt.

-Christian Speth berichtet von den Hochwassereinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilungen zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

Gemeinde Röllbach, 11.07.2024

Michael Schwing
Vorsitzender

Claudia Wassum
Protokollführer