

Gemeinderatssitzung vom 07.09.2020

- 1. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Kapellenweg III;
Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange;
Info**

Sachverhalt:

Durch den Planern Herrn Metz wurde der Plan für das Bebauungsplangebiet Kapellenweg III vorgelegt.

Der Bebauungsplan umfasst das bekannte Gebiet der Fl. Nr. 1554/2 und hat folgende Festsetzungen:



ZEICHNERLEGENDE

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen (s. Textziffer A1a)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Privatstraße – mit (G), Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Flächen für Nebenanlagen (N), Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (StP) und Stellplätze (St)
- Baumgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- max. zulässige Gebäudehöhe (s. Textziffer A2a)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- offene Bauweise
- Einbauweise
- besondere Bauweise (s. Textziffer A3a)
- Kettelhäuser (s. Textziffer A3b)
- Pultdach/Flachdach
- vermindertes Grenzabstand (s. Textziffer A3c)
- Baum 1. Ordnung – ungeplanter Standort (Pflanzgebiet §9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB)
- Flächen mit Verdacht auf Altlasten bzw. Kampfmittel

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- Flurnummer
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Dachform
- Bauweise
- Füllchama der Nutzungszachhöhe

- c. Pflücker sind mit 15° - 20° Dachsneigung. Garagen und die in Textziffer A4e genannten Nebengebäude sind mit Flachdach auszuführen.
- A8 Dächerhöhe innerhalb einer Hausgruppe**
 - a. Innerhalb einer Hausgruppe ist Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung gleich zu wählen. Das zuerst erwähnte Gebäude gibt die Gestaltung innerhalb einer Hausgruppe vor. Dies gilt nicht für Garagen.
 - b. Die Dachhöhe darf, gemessen zwischen OK-Fachstuhlanschlüsse und OK-Rohfußboden 0,5m nicht überschreiten.
- A7 Soekel**
 - a. Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zusätzlich ist die Errichtung von Einfriedungen auf dem Sonderumgrünungsraum möglich. Soekel für Einfriedungen sind unzulässig.
 - b. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Mauerbänkeabstände sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- A9 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen**
 - a. Die Errichtung von Werbeanlagen und das Aufstellen von Zeichenautomaten sind unzulässig.
 - b. Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich zu erlauben, solange sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Rahmen der Dachdeckung zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Satellitenempfangsanlage je Wohnungszulage zulässig.
- A10 Grünordnung**
 - a. An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebiet) sind folgende Bäume zu pflanzen:
 - A = Baumartwahl: beliebiger, zw. 8-12 - 14cm Stammhöhe 1,5 - 2,0m
 - B = Baumartwahl: zw. 8-12 - 14cm Stammhöhe 1,5 - 2,0m
 - b. Die Pflanzungen sind lückenlos und dauerhaft zu legen, damit sich die Gehölze ungestört entwickeln können. Der Einsatz von Bäumen und Düngern ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überschritten werden. Gehölzabstände sind gleichmäßig nachzuhalten.
 - c. Die Messung von fremdlandschaftswirksamen, immergrünen Gehölzen mit grundsätzlicher Wachstum, wie z. B. Scheinmispel, Scheinpflaume, Ficus und Lebensbaum, sowie die Anlagen starrer Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Gehölze ist zu begrenzen, wobei primär stammbaumtechnische Gründe gemäß der Gehölzschutzverordnung (Hv) zu berücksichtigen sind.
 - d. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. edler und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Kletterrose, Kletterhortensie, Wistaria, Hopfen, Kletterweide etc. zu begrünen. Überwucherungen sind zu beseitigen.
 - e. Das Anpflanzen von Nutzpflanzen, deren Wurzelwerk mit dem Grundwasser in Berührung kommen kann (Wurzeltiefe > 25cm) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
- A11 Regenwassernutzung und Versickerung**
 - a. Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern sich der örtliche Bauzustand dafür eignet. Sollte die Regenwasserentwässerung nicht möglich sein, ist für die Versickerung eine wasserrechtlich Erlaubnis beim Landratsamt Schwyz zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- A12 Nicht überbaute Flächen**
 - a. Als zu befestigten Flächen (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Dränpfister auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Dies gilt nicht für die privaten Verkehrsflächen.
 - b. Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie nicht die Erlaubnisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenzusetzen.
- A12 Grundwasser**
 - a. Im Zuge der Geländeoberbauung- bzw. Erdarbeitenarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtwasser angefallen wird, eingeschleift wird, so zu periodischen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
 - b. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf für Umstände einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vorerwähnten Verfahren beim Landratsamt Schwyz zu beantragen.

TEXTTEIL

- A Planungs- und bauverordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der baulichen Nutzung**
 - a. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 3 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die die Verengung des Gehlens überdecken, Läden, Scheune- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
 - b. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO erlaubnisse zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsbergbauwesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gastwirtschaften und Tankstellen) nicht zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung, Absatzflächen**
 - a. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf, gemessen zwischen Oberkante-Fachstuhlanschlüsse in Bereich des Hauptanbaus und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (Dach-Fuß), jeweils Planmehrfachheit mit höchstens Stützbockmaß überschritten werden. Ausgenommen davon sind Kamine, Lüftungs- und Fachaufbauten.
 - b. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zuzüge, Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO um max. 50% höher sein jedoch nie zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - c. Für die Bemessung der Absatzflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Die untere Begrenzung für die Ermittlung der Absatzfläche ist die Oberkante Grundstockfläche im Bereich des Hauptanbaus des jeweiligen Gebäudes.
 - d. An den im Plan gekennzeichneten Stellen darf die Absatzfläche auf 0,4 H reduziert werden.
 - e. Abweichend von Art. 6 Abs. 3 BayBO sind Nebenanlagen und Gebäude ohne Außenbalustrade und Freusstufen in den Absatzflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Absatzflächen mit einer mittleren Bauweise von max. 3m und einer max. Gebäudehöhe von max. 5m allgemein zulässig.
 - f. Zwischen den Hauptbaukörpern der Kettelhäuser (KH) ist abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Verengung der Tiefe der Absatzflächen auf einen Mindestabstand von 5m allgemein zulässig.
- A3 Bauweise**
 - a. Besondere Bauweise: das ist offene Bauweise* Jedem mit Gebäudeteilen von mehr als 50m.
 - b. Kettelhäuser (KH): Die Bausweise gliedert sich in 2 stocher Hauptbaukörper (H) = max. 7m, die durch eingeschossige Zwischenbauten (H = max. 3,5m) - die neben Außenbalustraden auch Absatzflächen oder überdachte Stellplätze enthalten können - zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden (s. auch Textziffer A2c).
 - c. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatzscheweis, Stauraum
 - d. Die Errichtung von Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Stauraum, zentralen Müllabfuhrstellen, zentralen Fahrradstellplätzen) Garagen, Stellplätze, Stauraum und Stellplätze sind auf innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten Grundstockflächen zulässig (s. Textziffer A8).
 - e. Die Errichtung von Anlagen in Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Übergabestellen für Strom, Wasser, Energie, Medien, etc.) zur Verengung des Gehlens sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans allgemein zulässig.
 - f. Bei Mehrfamilienhäusern sind zu errichten:
 - 1.2 Stellplätze je Wohnung
 - Bei Hausgruppen sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
 - g. Das Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche hat mind. 5,0 m zu betragen. Zu den Privatstraßen ist kein Stauraum erforderlich.
 - h. Bei den Kettelhäusern ist im rückwärtigen Bereich die Sonderumgrünung die Errichtung eines Gehölzumschirms mit einer max. Grundfläche 3,0 x 3,0m und einer max. Höhe von 2,5m zulässig.
- A4 Dacheim, Dachgebälk, Dachneigung, Dacheindeckungen**
 - a. Hauptgebäude sind gemäß Planerrichtung als Pultdach bzw. als Pult- oder Flachdach auszuführen.
 - b. Dachguben auf Pult- oder Flachdächern sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am ... beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich am ... bekannt gemacht.**
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.**
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenhrinfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**

GEMEINDE GRAFENHREINFELD
BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENWEG III“
M.-11.000

bearbeitet durch: IWM, Gochsheim
24. Juli 2020

Mit Beschluss vom 21.10.2019 wurde beschlossen, dass die Verwaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführt.

Dies wird dem Gemeinderat hiermit zur Kenntnis gegeben.

**2. Förderwesen;
Übungsleiterpauschale 2020**

Sachverhalt:

Mit der Zuwendung des Freistaates Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Vereinspauschale gemäß Sportförderrichtlinien) sollen Sport- und Schützenvereine bei ihren vielfältigen Aufgaben einerseits im personellen Bereich (z. B. Beschäftigung von Übungsleitern), andererseits im sachlichen Bereich der Bewirtschaftung notwendiger Räume und Flächen oder ihrer Ausstattung unterstützt werden.

Am 14.01.1991 hatte der Gemeinderat entschieden, die Zuschusshöhe der Vereinspauschale des Freistaates Bayern in gleicher Höhe als gemeindliche Übungsleiterpauschale zu übernehmen.

Aufgrund der Corona-Pandemie hat der bayerische Ministerrat am 21.04.2020 beschlossen die Vereinspauschale in diesem Jahr zu verdoppeln. Der Zuwendungsbetrag je Mitgliedereinheit wurde deshalb vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration für das Jahr 2020 auf 0,58 Euro festgesetzt (2019: 0,29 Euro).

Dieser erhöhte Fördersatz wurde in den Bescheiden des Landratsamtes Schweinfurt berücksichtigt und wären laut Beschluss vom 14.01.1991 in gleicher Höhe an den jeweiligen Verein als freiwilliger gemeindlicher Zuschuss zu zahlen.

Die Vereine erhalten demnach den doppelten Betrag vom Landratsamt und würden zusätzlich den doppelten Betrag von der Gemeinde erhalten, falls der Gemeinderat ebenfalls die erhöhte Förderung beschließt. Die Bescheide an die Vereine vom Landratsamt (= staatliche Förderung) liegen dieser Beschlussvorlage als Information bei.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um Beratung und Beschlussfassung, ob der erhöhte (0,58 Euro) oder der bisherige Fördersatz (0,29 Euro) zur Anwendung kommen soll.

Beschluss:

Die Gemeinde Grafenrheinfeld zahlt als Zuwendungsbetrag je Mitgliedereinheit wie in den vergangenen Jahren 0,29 Euro. Der staatliche Zuschuss wird verdoppelt, der gemeindliche bleibt hiervon unberührt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2

**3. Vereinsförderung;
Neufestsetzung der Betriebskosten für die Vereinsräume ab dem Jahr 2021**

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2015 kam im Finanzausschuss die Meinung auf, die Höhe der Betriebskosten pro m² für die den Vereinen überlassenen Räumen grundsätzlich zu beraten und eventuell neu festzusetzen. Es wurde überlegt, die Betriebskosten nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen. Allerdings wurde auch festgestellt, dass keine Zwischenzähler eingebaut sind.

Am 04.04.2016 hatte der Gemeinderat entschieden, dass die Betriebskosten für die gemeindlichen Räume unverändert in Höhe von 0,50 €/m² abgerechnet werden. Dieser Beschluss wurde bis zum 31.12.2020 befristet. Danach muss der Gemeinderat neu entscheiden.

In der nachstehenden Übersicht sind neben der Laufzeit der Nutzungsverträge auch die Flächen der Räume und die aktuellen pauschalen Mietkostenzuschüsse ersichtlich:

Mietkostenzuschüsse für Vereinsräume	EURO	Vertragsablauf; 3 Mte. Kdg.frist
Malteser Hilfsdienst, Räume im Feuerwehrhaus	6.384,24 €	31.12.2024
Spielmann- u. Fanfarenzug, Räume im Gadenbau (Zahler BK)	3.168,00 €	30.09.2021
HeiKuBra, Räume in der Kulturscheune (zahlt Gemeinde)	1.024,20 €	31.12.2024
TSV, Abtlg. Eisstockschützen, Räume WC-Anlage Wehrbusch (zahlt Gemeinde)	1.396,04 €	31.08.2021
Musikverein, Räume Kulturhalle -direkte Auszahlung- (Zahler BK)	5.265,36 €	01.02.2021
RKK, Räume Kulturhalle -direkte Auszahlung- (Zahler BK)	2.246,40 €	01.02.2021
Gesangverein, Räume Alte Amtsvogtei		01.01.2022
	19.484,24 €	

Vergleichsberechnung		Gesamt m² Gebäude	Vereinsräume m²	BK_mtl. 0,50€/m²	BK_Psch. Jährlich	BK_mtl. 3,51€/m²	BK_Psch. Jährlich	BK_mtl. 1,00€/m²	BK_Psch. Jährlich
Malteser Hilfsdienst	Feuerwehrhaus	944,53	86,76	43,38 €	520,56 €	304,53 €	3.654,33 €	86,76 €	1.041,12 €
Spielmann- u. Fanfarenzug	Gadenbau	440,00	88,00	44,00 €	528,00 €	308,88 €	3.706,56 €	88,00 €	1.056,00 €
HeiKuBra	Kulturscheune	356,39	170,70	85,35 €	1.024,20 €	599,16 €	7.189,88 €	170,70 €	2.048,40 €
TSV, Abtlg. Eisstockschützen	WC-Anlage Wehrbusch	41,00	17,60	8,80 €	105,60 €	61,78 €	741,31 €	17,60 €	211,20 €
Musikverein	Kulturhalle	1498,72	146,26	73,13 €	877,56 €	513,37 €	6.160,47 €	146,26 €	1.755,12 €
RKK	Kulturhalle	1498,72	62,40	31,20 €	374,40 €	219,02 €	2.628,29 €	62,40 €	748,80 €
Gesangverein	Alte Amtsvogtei	88,82	29,00	14,50 €	174,00 €	101,79 €	1.221,48 €	29,00 €	348,00 €
		3369,46	600,72	300,36 €	3.604,32 €	2.108,53 €	25.302,33 €	600,72 €	7.208,64 €

Die oben genannten Beträge der Miete (1. Tabelle) werden von den Nutzern tatsächlich nicht gezahlt, sondern als Zuschuss durchgebucht bzw. den Nutzern wieder überwiesen. Die grauen Spalten der 2. Tabelle stellen die aktuellen pauschalen Betriebskosten mit 0,50 €/m² dar.

Die 1. Vergleichsberechnung (gelbe Spalten) stellt auf die Hälfte der durchschnittlichen Betriebskosten pro m² und Monat, die auf der Basis des Betriebskostenspiegels auf der Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2018 berechnet werden. Da die Vereine die Räume nicht den ganzen Tag belegen und nutzen erscheint der Nachlass von 50 % der durchschnittlichen Betriebskosten als angemessen und vertretbar.

Mit der 2. Vergleichsberechnung (grüne Spalten) wurde eine fiktive Erhöhung der aktuellen Pauschalbeträge um 100 % berechnet, d. h. von 0,50 €/m² auf 1,00 €/m².

Aus Sicht der Kämmerei wird empfohlen, die Pauschalen anzupassen und auf 1,00 €/m² zu erhöhen.

Die Erhöhung sollte bis 31.12.2024 befristet werden. Danach sollte durch den Gemeinderat neu entschieden werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt gemäß dem Beschlussvorschlag der Verwaltung die Pauschalen anzupassen und auf 1,00 €/m² zu erhöhen. Die Erhöhung wird bis zum 31.12.2024 befristet. Danach wird durch den Gemeinderat neu entschieden.

Abstimmungsergebnis: 0 : 14

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt gemäß dem Antrag von Gemeinderat Herr Binder die Pauschalen im Jahr 2020 vollständig zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 2 : 12

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt gemäß dem Antrag der CSU Fraktion, die Pauschalen bis 31.12.2022 unverändert auf 0,50 Euro pro qm zu belassen. Im Jahr 2022 soll der Vorgang erneut dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

4. Verschiedenes

Sachverhalt:

Gemeindliche Kindertagesstätten;

Warmes Mittagessen

Wie dem Gemeinderat bekannt ist, werden die beiden gemeindlichen Kindertagesstätten nicht mehr von der Firma Krone Post beliefert. Ab dem 08.09.2020 erfolgt die Lieferung des warmen Mittagessens über die Firma Geniesserwerk Zeilitzheim. Dies dient dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Badesee

Die Verwaltung und politische Vertreter haben den Naturbadesee mit einem Sachverständigen besichtigt. Der Bericht wird in den nächsten Wochen erwartet.