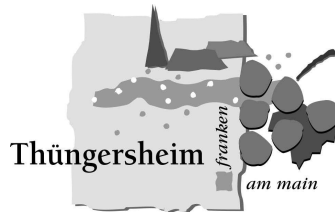


Sitzungsbuch der Gemeinde Thüngersheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES AM 21.05.2026



Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 21.05.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:50 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Thüngersheim, Untere Hauptstraße 14, 2. OG

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Niederschriften
- 2 Bauantrag: Errichtung einer Lagerfläche für unbelastete, lose Schüttgüter; Am Fährweg 16, Fl.Nr. 3705
- 3 Bauvoranfrage: Errichtung je eines Einfamilienhauses auf dem vorderen und hinteren Grundstück, Oberer Graben 5, Fl.Nr. 4634/2, 4636
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Friedenstr. 11a, Fl.Nr. 4980/2
- 5 Bekanntgaben
- 6 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Bauausschusses: 7
anwesend: 7

Anwesend:

Vorsitzende

Heußner, Karen

Ausschussmitglieder

Bauer, Monika

Eisenmann, Hubert

Remling, Frank

Schmitt, Christian, Dr.

Weid, Jürgen

Stellvertreter

Kuhn, Harald, Dr.

Schriftführer

Lambl, Dirk

Es fehlen entschuldigt: Ausschussmitglieder

Gündling, Christian

Der Bauausschuss ist beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder eingeladen sind und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß entsprechend § 25 der Geschäftsordnung am 12.05.2026.

Die Vorsitzende

Schriftführung

Karen Heußner
2. Bürgermeisterin

Dirk Lambl

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung und erkundigt sich, ob Einwände gegen die Tagesordnung bestehen. Sie stellt fest, dass dies nicht der Fall ist.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung von Niederschriften

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 23.04.2026 (§ 27 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Stimmenthaltung hier entgegen Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GO ausnahmsweise zulässig für die Ausschussmitglieder, die dem Gremium in der zurückliegenden Periode nicht angehörten.

zu 2 Bauantrag: Errichtung einer Lagerfläche für unbelastete, lose Schüttgüter; Am Fährweg 16, Fl.Nr. 3705

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher keine Bedenken gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Belange beispielsweise hinsichtlich Lärm- oder Staubemission prüft das Landratsamt. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Landratsamt aufgrund der Nähe zur Bahnlinie auch die Deutsche Bahn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt, ebenso das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Vorhaben Errichtung einer Lagerfläche für unbelastete, lose Schüttgüter, Am Fährweg 16, Fl.Nr. 3705, Gemarkung Thüngersheim, Friedenstr. 6, 97291 Thüngersheim. Die Erschließung ist gesichert. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Anschlussgebühren und Beiträgen aller Art.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 3 Bauvoranfrage: Errichtung je eines Einfamilienhauses auf dem vorderen und hinteren Grundstück, Oberer Graben 5, Fl.Nr. 4634/2, 4636;

Sachverhalt:

Die Antragsteller, vermutlich Kaufinteressenten für die beiden Grundstücke, möchten mit der Bauvoranfrage die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von zwei hintereinanderliegenden Einfamilienhäusern klären lassen.

Die Grundstücke werden nach Luftbilddarstellung aktuell als Nutzgärten genutzt. Beabsichtigt ist eine Neuordnung der Grenzen, so dass zum Oberen Graben hin ein „gewöhnliches“ Baugrundstück entsteht, dazu soll über einen Zufahrtsweg ein weiteres Baugrundstück in zweiter Reihe entstehen.

Die Grundstücke sind beitragspflichtig zum Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung und Entwässerung, daher können entsprechende Anschlüsse unterstellt werden.

Die Grundstücke liegen nicht im Sanierungsgebiet und nicht im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Altort Thüngersheim. Somit ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht anwendbar.

Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch im Rahmen dieser Bauvoranfrage bereits darauf hingewirkt werden, dass später eine Gestaltung in typisch fränkischer, dörflicher Bauweise erfolgt. Hier sollte mindestens für das westliche Einfamilienhaus aufgrund der direkten Nähe zum Altort unbedingt ein steiles Satteldach giebelständig zur Straße, Erdgeschoss und Dachgeschoss gefordert werden.

Eine Bebauung in zweiter Reihe kann aus Sicht der Verwaltung mit Blick auf eine gewünschte Nachverdichtung und auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden nur begrüßt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde stellt für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 4634/2 und 4636, Oberer Graben, grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Aufgrund der direkten Nähe zum ensemblesgeschützten Altort Thüngersheim ist das Einfügegebot nach § 34 BauGB jedoch eng auszulegen. Es wird eine Gestaltung in typisch fränkischer, dörflicher Bauweise gefordert. Mindestens das westliche Einfamilienhaus muss aufgrund der direkten Nähe zum Altort ein steileres Satteldach giebelständig zur Straße, Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten. Dem Bauherrn wird empfohlen, die äußere Gestalt der Wohngebäude vor Einreichung eines Bauantrags beim Landratsamt zunächst mit der Gemeinde abzustimmen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

**zu 4 Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des
Bebauungsplanes: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Friedenstr.
11a, Fl.Nr. 4980/2**

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes vor, konkret soll ein Sichtschutzzaun aus Holz mit einer Höhe von 1,80 m an der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schranne I“, 6. Änderung. Der Bebauungsplan sieht hier Maschendrahtzäune, Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter sowie Hecken aus heimischen Gehölzen vor. Die Höhe ist auf 1,30 m über dem tatsächlichen Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die beantragte Errichtung des Sichtschutzzaunes hat keine nachteilige Auswirkung auf das Straßenbild. Das betroffene Nachbargrundstück liegt im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Dieser sieht für Einfriedungen zu Nachbargrundstücken keine Festsetzung vor. Hier gelten somit die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, wonach Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m verfahrensfrei zulässig sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann die beantragte Befreiung ausgesprochen werden. Dem direkten Nachbarn ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim gewährt für die Errichtung eines 1,80 m hohen Sichtschutzzaunes in Holzbauweise entlang der westlichen Grenze auf dem Grundstück Friedenstr. 11a, Fl.Nr. 4980/2, eine isolierte Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 des Bebauungsplanes Schranne I, 6. Änderung.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 5 Bekanntgaben

Neubau Wasserleitung Hönigsbergstraße

Entgegen der ursprünglichen Planung wurde die Wasserleitungstrasse im nördlichen Bereich abgeändert. Nun verläuft die Leitung nicht mehr durch den Hofstattweg, sondern geradlinig in der Hofstattstraße bis zur Anbindung in der Hönigsbergstraße. Dadurch kann die Erneuerung des Gehweges im Bereich Hofstattstraße 2 teilweise im Rahmen der Trinkwassermaßnahme erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird an die Ortseinsicht des Bauausschusses am 23.04.2026 erinnert.

Asphaltarbeiten im Bereich Am Fährweg, Recyclingzentrum

In Kürze startet im Bereich Am Fährweg nach Norden entlang der Bahnlinie bis zum „alten Wasserhaus“ die Verlegung einer Erdgashochdruckleitung. Maßnahmenträger ist Die Energie, Karlstadt.

Im Rahmen dieser Maßnahme sind Asphaltarbeiten auch im Einfahrtsbereich des Recyclingzentrums erforderlich. Die Verwaltung nimmt Kontakt mit Die Energie und der ausführenden Firma auf, um hier im Sinne der Gemeindefinanzen Synergieeffekte zur Behebung der vorhandenen Schadstellen nutzen zu können.

In diesem Zusammenhang wird an die Ortseinsicht des Bauausschusses am 23.04.2026 erinnert.

zu 6 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

- GR Remling
 - o gewöhnlicher Beginn künftiger Bauausschuss-Sitzungen → einvernehmlich künftig 19:00 Uhr, bis insgesamt über die Geschäftsordnung beraten wird
- GR Weid
 - o im Bereich Hönigsberg ist bis zu den Windrädern ein Verbindungsstück auf einer Länge von ca. 400 m geschottert, sehr tiefe und zahlreiche Schlaglöcher; der Bauhof sollte diese ausbessern, vor allem für Radfahrer besteht ein hohes Gefahrenpotential
 - o Planschbecken im Schwimmbad, es liegt wohl nur ein einziges Angebot vor; es sollte unbedingt mit der Ausführung begonnen werden, damit das Planschbecken wieder genutzt werden kann
- GRin Bauer
 - o Förderverein hat bei der ILE MainWeinGarten einen Förderantrag für ein Spielgerät im Freibad gestellt, der Antrag wurde bewilligt