

Protokoll

Nr. 03/2025

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 10.03.2025
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

TAGESORDNUNG:

TOP 1: Neufassung Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Reichelsheim
(Beratung in gemeinsamer Sitzung mit dem Haupt- und Finanzausschuss ab 20:00 Uhr)

- Beratung und empfehlende Beschlussfassung

TOP 2: Leitfaden Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO

- Informationen

An der Sitzung haben teilgenommen:

Ausschussmitglieder:

1.	Thomas Hartmann, Vorsitzender	
2.	Thomas Kriegbaum	
3.	Marko Schmidt	
4.	Gerhard Volk	
5.	Kurt Friedrich	
6.	Siegfried Freihaut	
7.	Martin Hünlich	

Gemeindevertretung:

	Vorsitzender	Jürgen Göttmann
1.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger
2.	Fraktionsvorsitzender	Kurt Friedrich

Gemeindevorstand:

Bürgermeister Stefan Lopinsky	
Beigeordnete Wilma Lieb	
Beigeordneter Heinz Gläser	

Verwaltung:

Fachbereichsleitung IV Bauen und Liegenschaften	Dipl.-Ing. (FH) Stella Daniel
Verwaltungsangestellte Fachbereich IV	Katalin Bundschuh

Schriftführer/in:

Verwaltungsangestellte Fachbereich IV	Silke Weimar
---------------------------------------	--------------

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses sowie des Haupt- und Finanzausschusses, den Vorsitzenden der Gemeindevertretung und die Mitglieder des Gemeindevorstandes. Des Weiteren Teilnehmende der Gemeindeverwaltung sowie interessierte Gäste und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

TOP 1**Neufassung Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Reichelsheim
(Beratung in gemeinsamer Sitzung mit dem Haupt- und Finanzausschuss ab 20:00 Uhr)**

- Beratung und empfehlende Beschlussfassung

Thomas Hartmann fasst den TOP zunächst inhaltlich im Wesentlichen zusammen, um im Anschluss detailliert auf die einzelnen Paragraphen der Vorlage zur Neufassung der Stellplatz- und Ablösesatzung einzugehen.

Zu den §§ 1 *Geltungsbereich* und 2 *Herstellungspflicht* gibt es weder Fragen noch Wortmeldungen. Diese sollten entsprechend Vorlage beibehalten werden.

§ 3 *Größe der Stellplätze* wird rege diskutiert und es werden Einwände vorgebracht, ob der Verweis auf die GaV (Garagenverordnung) gewünscht ist oder ob die Gemeinde eigene Größen vorgeben möchte. Gemäß GaV sind Mindestmaße von 5 m Länge und 2,3 m Breite vorgesehen.

§ 4 *Anzahl*: Vorerst keine Anmerkungen, da die Anlage hierzu noch separat behandelt wird.

§ 5 *Ersetzung durch Fahrradabstellplätze*: Hier wird für Variante 1 (Ausschluss) plädiert.

§ 6 *Beschaffenheit*: Zu (3) *Abweichung bei Einfamilienhäusern* gibt es verschiedene Wortmeldungen und Präferenzen.

Es wird vorgeschlagen, folgende Ergänzung hier aufzunehmen: Von (1) und (2) kann bei Einfamilienhäusern abgewichen werden.

- Heinz Kaffenberger spricht sich für seine Fraktion nicht für die mögliche Ergänzung des Punktes unter (3) aus

- Kurt Friedrich wiederum teilt mit, dass er sich im Namen der SPD für die Erfassung dieses Punktes ausspricht

- Siegfried Freihaut bemängelt den fehlenden Hinweis auf zu bevorzugende Entsiegelung. Die Fachbereichsleiterin Frau Daniel verweist auf die GaV, in welcher ökologische Hinweise bzw. Empfehlungen zu finden sind.

Als Abschluss zu § 6 wird vorgeschlagen, Punkt (3) zu streichen und den Textbaustein *Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden* stattdessen unter Punkt (2) zu ergänzen.

§ 7 Standort: Bürgermeister Stefan Lopinsky befürwortet die Beibehaltung der Variante 1. Somit sollte bei fehlender Möglichkeit zur Herstellung auf dem eigenen Baugrundstück auch die Alternative des Nachweises auf einem nahegelegenen Grundstück gegeben sein. Die expliziten Voraussetzungen hierzu finden sich im Text zu § 7.

§ 8 Ablösung: Hier folgen zunächst mehrere Wortmeldungen und Fragen hinsichtlich Zweckgebundenheit der Einnahmen aus einer möglichen Ablöse. Im Anschluss wird über die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beraten.

- Heinz Kaffenberger befürwortet statt der vorgeschlagenen 10.000 € eine Ablöse in Höhe von 15.000 € je Stellplatz.

- Die Fachabteilung wies auf das Übermaßverbot in § 52 HBO hin und empfahl durch Aufnahme der anfallenden Verwaltungskosten eine Erhöhung des vorgeschlagenen Ablösebetrags auf 12.000 €. Eine jährliche Novellierung der Satzung aufgrund von Erhöhung der zu veranschlagenden Herstellungskosten sei dadurch nicht ausgeschlossen.

Nach unterschiedlichen Wortmeldungen wird beantragt, die Summe auf 15.000 € zu erhöhen und diese Änderung per empfehlender Beschlussfassung aufzunehmen.

Der Bauausschuss befürwortet nach eingehender Beratung, Abwägung und unter Berücksichtigung der kalkulierten Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes in der Mindestgröße den Betrag zur Ablöse eines Stellplatzes auf 15.000 € festzusetzen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Kosten für die Ablöse eines Stellplatzes in der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) auf 15.000 € festzusetzen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

§ 9 Abstellplätze für Fahrräder: Entfällt, da Ausschluss des § 5

§ 10 Ordnungswidrigkeiten und § 11 Inkrafttreten: Keine Fragen, keine Einwände. Diese beiden Paragraphen können und sollen gemäß Vorlage bestehen bleiben.

Nach eingehender Beratung über die Neufassung der Stellplatz- und Ablösesatzung beginnt der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann, die Anlage hierzu entsprechend den Vorgaben der HBO bzw. Vorschlägen des Fachbereichs IV Bauen und Liegenschaften vorzulesen.

Bereits zu den Punkten 1.1 und 1.2 folgen mehrere Wortmeldungen zur Notwendigkeit von Stellplätzen und ob die genannten 1,5 Stellplätze je Wohnung, sprich Wohneinheit, auf 2 erhöht werden sollten. Jedoch ist lt. HBO das Höchstmaß mit dem Faktor 1,5 bereits erreicht.

Es wird empfohlen, in der Anlage einen Hinweis zur Aufrundung zu fixieren. Somit 1,5 $\triangleq$ 2 und 4,5 $\triangleq$ 5 Stellplätzen. Dies soll analog zu weiteren/folgenden Gültigkeit haben. Die Fachabteilung erhob

Einwand und wies darauf hin, dass die Aufrundung unter §4 (5) der Stellplatzsatzung aufgeführt ist.

Die weiteren Punkte werden einzeln behandelt, aber aufgrund ihres Umfangs im Protokoll nicht ausführlich dargestellt. Umfassend ist festzuhalten, dass hier den Anforderungen entsprechend spezifische Festlegungen erfolgen sollten.

1. Wohngebäude

1.1 - 1.5 und 1.7 Keine Einwände

1.6 Evtl. die Bettenzahl herabsetzen, um tatsächlich benötigte Stellplätze zu gewährleisten

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 - 2.2 Keine Einwände

3. Verkaufsstätten

3.1 - 3.4 Keine Einwände

4. Versammlungsstätten

4.1 - 4.4 Keine Einwände

5. Sportstätten

5.1 - 5.11 Keine Einwände

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

7. Krankenhäuser

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

9. Gewerbliche Anlagen

10. Verschiedenes.

Für die Punkte 6. – 10. gilt wie vorstehend: Keine Einwände, jedoch Einzelfestlegungen entsprechend Notwendigkeit überprüfen

11. Anwendungsbestimmungen

11.1 – 11.3 Keine Einwände

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss einschließlich der vorgeschlagenen und protokollierten Änderungsvorschläge zu fassen: Die Gemeindevertretung beschließt die Neufassung der Stellplatz- und Ablösesatzung mit Anlagen der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald)

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Nach gemeinsamen Beratungen, aber getrennten Abstimmungen zu diesem Tagesordnungspunkt verabschiedet der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Thomas Pieschel die Mitglieder dieses Ausschusses.

TOP 2

Leitfaden Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO

- Informationen

Stella Daniel, die Fachbereichsleiterin des FB IV Bauen und Liegenschaften, informiert über Vorgaben und Voraussetzungen zu Bauvorhaben nach § 63 HBO.

Die Intention zur Erstellung eines Leitfadens resultiert aus den vielfältigen Baumaßnahmen, welche unter den § 63 der HBO (Hessische Bauordnung) fallen. Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese sind unter einen sogenannten Freistellungsvorbehalt gestellt.

Da jedoch auch bei diesen Verfahren vielfältige Normen zu beachten und etliche Unterlagen vorzulegen sind, soll dieser Leitfaden den Bürgern und Interessierten im Vorfeld bereits die Abwägung über das geplante Bauvorhaben und die Einreichung einer Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben erleichtern.

Dieser Leitfaden soll nicht das persönliche Gespräch mit Mitarbeitern des Fachbereichs IV Bauen und Liegenschaften ersetzen, sondern ergänzen. Er soll eine Orientierungshilfe bieten und der Bauherrschaft wichtige Informationen anhand der aufgeführten Erläuterungen und Übersicht der einzureichenden Bauvorlagen zur Verfügung stellen.

Nach Fertigstellung wird diese Übersicht auch auf der Homepage der Gemeinde Reichelsheim zu finden sein.

Der Vorsitzende Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung des Bauausschusses um 21:15 Uhr.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer

(Silke Weimar)