



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 10. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.06.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal Rathaus, Kirchgasse 16, Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Hüttl, Matthias

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bieber, Paul
Gärtner, Stefan
Grom, Roland
Kolb, Jürgen
Kunder, Johannes
Leurer, Vanessa
Manger, Steffen
Mersdorf, Frank
Muth, Alexander
Neder, Kerstin
Sauer, Andreas
Schlereth, Alexander
Schottdorf, Simon
Sell, Elmar
Spahn, Daniela
Strauch, Markus
Väth, Heiko

Schriftführer/in

Geier, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Fröhlich, Holger
Stoll, Dieter
Weigand, Jürgen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Informationen und Bekanntgaben
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Vorbescheid zum Ersatzneubau eines Einfamilienwohnhauses mit der energetischen Sanierung des Bestandes, sowie die Errichtung eines Anbaus mit Carport, Garitzer Straße 1, Fl.Nr. 49 in Wittershausen **BW/096/2026**
 - 2.2 Vorbescheid zum Umbau des landwirtschaftlichen Hofs (Wohnhaus und Scheune) in 6 Ferienwohnungen, Töpfergasse 6, Fl.Nr. 111 in Oberthulba **BW/098/2026**
 - 2.3 Neubau Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen (Tektur), Am Stadtweg 17, Fl.Nr. 105 in Hetzlos **BW/093/2026**
 - 2.4 Teilabbruch eines Scheunendaches und Wiederaufbau mit Pultdach, Bachstr. 12, Fl.Nr. 80 in Hetzlos **BW/099/2026**
 - 2.5 Neubau Büro mit Lagerhalle, Schlimpfhofer Straße 8a, Fl.Nr. 3557 in Oberthulba **BW/106/2026**
 - 2.6 Neubau einer Hofüberdachung, Am Feuerwehrhaus 5, Fl.Nr. 128 in Reith **BW/107/2026**
- 3 Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" mit integrierter Grünordnung - frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB **BW/094/2026**
- 4 31. Änderung des FNP der Stadt Hammelburg - frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB **BW/095/2026**
- 5 Information über die Vergabe von Bauleistungen für das Dorfgemeinschaftshaus in Hetzlos **BW/100/2026**
 - 5.1 Gewerk - Schlosser Außentreppe **BW/101/2026**
 - 5.2 Gewerk - Schlosser Türen **BW/102/2026**
 - 5.3 Gewerk - Schreiner Innentüren **BW/105/2026**
- 6 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Matthias Hüttl eröffnet um 19:00 Uhr die 10. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2026. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Informationen und Bekanntgaben

Terminvormerkung:

Senioren-Nachmittag am Mittwoch, 29. Juli 2026, 14.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Oberthulba. Wir möchten Sie auch in diesem Jahr wieder zu Kaffee, Kuchen und einem kleinen Unterhaltungsprogramm in gemütlicher Runde einladen.

Jubiläumsfest 150 Jahre Freiwilligen Feuerwehr Reith vom 13.-15.06.2026.

Informationen:

Auf den Flurnummern 3640 und 3639 Gem. Oberthulba (Kissingerstr. - Nähe Kreuzung Richtung Albertshausen) wird ab voraussichtlich August/September ein Mittelspannungsmast getauscht.

Zur Kenntnis genommen

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Vorbescheid zum Ersatzneubau eines Einfamilienwohnhauses mit der energetischen Sanierung des Bestandes, sowie die Errichtung eines Anbaus mit Carport, Garitzer Straße 1, Fl.Nr. 49 in Wittershausen

Auf dem Grundstück Garitzer Straße 1, Fl. Nr. 49 in Wittershausen, ist der Ersatzneubau eines Einfamilienwohnhauses mit der energetischen Sanierung des Bestandes, sowie die Errichtung eines Anbaus mit Carport geplant.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Nach Aussage des Bauherrn soll der Antrag auf Vorbescheid mit der Einreichung eines Bauantrages zurückgezogen werden. Da dies jedoch bis zum heutigen Tage noch nicht erfolgt ist und die Genehmigungsfiktion des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB) droht einzusetzen, soll rechtzeitig Beschluss gefasst werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs der Gemarkung Wittershausen, M.

Im Rahmen des Vorbescheides sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- „Ist eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks genehmigungsfähig, orientiert an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung?“
- „Wird einer Abweichung hinsichtlich der zulässigen Länge der Grenzbebauung zugestimmt?“

- „Wird einer Überschreitung der zulässigen mittleren Wandhöhe des geplanten Carports zugestimmt?“

Das bestehende Wohngebäude soll energetisch saniert werden, dabei wird es um ein weiteres Geschoss (im Bereich Keller/Garage und zwei Wohngeschosse) ergänzt. Das Gebäude (Länge: 9,45 m; Breite: 15,95 m; Firsthöhe ab Unterkante Garageneinfahrt: 10,39 m) erhält somit eine rechnerische Geschossigkeit von 3. Die Dacheindeckung ist als Satteldach (Dachneigung 22°) geplant. Die bestehende Garage (Länge: 9,39 m; Breite: 4,62 m) soll um ein Geschoss (Wohnnutzung) ergänzt werden. Der Garagenanbau erhält ein Flachdach (Wandhöhe: 5,56 m). Die nähere Umgebung ist durch eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (II + DG) bei vorherrschenden Dachneigungen von 30° bis 45° geprägt.

Nordwestlich des Wohnhauses soll eine überdachte Terrasse mit Balkon (jeweils 50,85 m²; Balkonhöhe: 2,88 m) angebaut werden.

Das vorhandene Nebengebäude soll als Garage umgenutzt werden. Südöstlich des Nebengebäudes soll ein Carport (Länge: 9,00 m; Breite: 6,00 m; Höhe: 3,87 m; mittlere Wandhöhe: 3,51 m) errichtet werden. Nach Maßgabe des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO können Carports und Garagen grundsätzlich an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern sie eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,00 m nicht überschreiten.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Markt Oberthulba weist darauf hin, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Himmelsrichtungen korrekt zu bezeichnen und das Gelände, sowie alle Gebäudeecken, bezogen auf einen Fixpunkt, zu nivellieren wären. Gegebenenfalls notwendig werdende Stützmauern wären mit zu beantragen.

Hinsichtlich der Fragen zur Grenzbebauung (Wohnhaus) und des Grenzarports wären Anträge auf Abweichung vom Bauordnungsrecht (Abstandsflächenrecht, Brandabstände) beim Landratsamt Bad Kissingen zu stellen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Frage einer zweigeschossigen Bebauung des Grundstücks im Wege einer Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein weiteres Geschoss wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 2.2 Vorbescheid zum Umbau des landwirtschaftlichen Hofes (Wohnhaus und Scheune) in 6 Ferienwohnungen, Töpfergasse 6, Fl.Nr. 111 in Oberthulba
--

Auf dem Grundstück Töpfergasse 6, Fl. Nr. 111 in Oberthulba, ist der Umbau des landwirtschaftlichen Hofes (Wohnhaus und Scheune) in 6 Ferienwohnungen geplant. Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs der Gemarkung Oberthulba, M.

Im Rahmen des Vorbescheides wurde keine Frage gestellt, somit gilt laut dem Antrag nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Gegenstand des Vorbescheides: „Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.“ Gemäß der Auskunft des Landratsamtes Bad Kissingen im konkreten Fall die Vorlage von Bauplänen nicht erforderlich.

Nach Einschätzung des Landratsamtes Bad Kissingen weist das Gebiet die Merkmale des dörflichen Wohngebietes (MD) auf. Gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind Ferienwohnungen als sonstige, nicht störende Gewerbegebiete in dörflichen Wohngebieten zulässig.

Somit ist die Art der baulichen Nutzung als Ferienwohnungen zulässig. Auf das Maß der baulichen Nutzung sowie das Einfügen in die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB) kann nicht näher eingegangen werden, da keine Planunterlagen vorgelegt wurden.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Markt Oberthulba weist bei einer möglichen Bauantragsstellung darauf hin, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Oberthulba nachgewiesen werden müssen.

Der Marktgemeinderat erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der 6 Ferienwohnungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 2.3 Neubau Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen (Tektur), Am Stadtweg 17, Fl.Nr. 105 in Hetzlos

Auf dem Grundstück Am Stadtweg 17, Fl. Nr. 105 in Hetzlos, ist der Neubau Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen (Tektur) geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stadtweg“, MD.

Eine Bauvoranfrage zum damaligen Wohnhausneubau wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 14.07.2023 behandelt. Am 15.12.2023 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Satteldach durch das Landratsamt Bad Kissingen. Nach Angaben des Bauherrn erfolgt der vollständige Rückbau des Gebäudes mit Ausnahme der Bodenanker aufgrund von schwerwiegenden Mängeln an der Bausubstanz, um anschließend einen Ersatzneubau zu errichten.

Das Wohnhaus (Länge: 8,30 m; Breite: 13,20 m; Wandhöhe: 4,76 m) soll ein Pultdach mit Blecheindeckung (Dachneigung 9°, schwarz) sowie einen Terrassenanbau (Länge: 1,50 m; Breite: 13,20 m) im Nordosten des Wohnhauses erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird durch das Gebäude und die Terrasse im Südosten um etwa 25 m² überschritten. In der Sitzung vom 24.10.2023 erteilte der Marktgemeinderat für das Bauvorhaben Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, der Dachbeschaffenheit sowie für die Überschreitung des Baufensters.

Im Bereich der Terrasse werden Geländeveränderungen bis zu 0,90 m notwendig. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Dachform (Wohnhaus) | Pultdach anstatt Sattel- bzw. Walmdach |
| - Dachbeschaffenheit | Blechdach anstatt Ziegel- bzw. Betondachsteine |
| - Dachneigung | 9° anstatt 30 – 45° |
| - Dachfarbe | schwarz anstatt rot bis rotbraun |
| - Baugrenze | Überschreitung von ca. 25 m ² |

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu. Die zuvor genannten Befreiungen werden erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 2.4 Teilabbruch eines Scheunendaches und Wiederaufbau mit Pultdach, Bachstr. 12, Fl.Nr. 80 in Hetzlos
--

Auf dem Grundstück Bachstraße 12, Fl.Nr. 80 in Hetzlos, ist der Teilabbruch eines Scheunendaches und Wiederaufbau mit Pultdach geplant.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemarkung Hetzlos, M.

Das Dach der vorhandenen Scheune ist im südwestlichen Bereich einsturzgefährdet. In diesem Bereich sollen die Sparren einschließlich dem Quergebälk abgetragen werden. Ebenso soll das Pultdach des ehemaligen Kuhstalls abgetragen werden. In diesem Bereich (Länge: 6,16 m; Breite: 16,55 m; Wandhöhe: 4,55m) wird das Dach durch ein Pultdach (Dachneigung 9°, rot-braunes Trapezblech) sowie durch eine anthrazitfarbene Giebelverkleidung ersetzt.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 2.5 Neubau Büro mit Lagerhalle, Schlimpfhofer Straße 8a, Fl.Nr. 3557 in Oberthulba

Auf dem Grundstück Schlimpfhofer Straße 8 a, Fl. Nr. 3557 in Oberthulba, ist der Neubau eines Büros mit Lagerhalle geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neumühle“, GE.

Das Bürogebäude (Länge: 12,36 m; Breite: 10,00 m; Firsthöhe: 3,86 m) erhält ein Satteldach (Dachneigung 5°) mit einer Sandwichblecheindeckung (Farbe grau). Die Lagerhalle (Länge: 29,20 m; Breite: 10,00 m; Firsthöhe: 5,47 m) erhält ebenfalls ein Satteldach (Dachneigung 5°) mit einer grauen Sandwichblecheindeckung und eine PV-Anlage. Die geplante Halle liegt im südöstlichen Bereich teilweise außerhalb der Baugrenze (der festgesetzten Planstraße „A“). Die Planstraße „A“ ist obsolet, da deren Trasse bereits genehmigt überbaut wurde und eine Realisierung somit ausgeschlossen ist.

Im Zuge des Vorhabens sind zur Schaffung von Lagerfläche im Bereich östlich der geplanten Lagerhalle Geländeänderungen in Form von Abgrabungen bis 1,22 m geplant. Im Bereich der Lagerfläche sind zwei Beton-Schüttgutboxen (Länge: 2,50 m; Breite: 5,00 m; Höhe: 1,90 m) vorgesehen.

An der Bürofassade soll eine Werbeanlage mit dem Firmenlogo-Aufdruck (Breite: 2,01 m; Höhe: 1,26 m; 2,53 m²) angebracht werden. Gemäß der § 6 Abs. 2 Werbeanlagensatzung des Marktes Oberthulba sind in der Zone 2 (Gewerbe- und Industriegebiete) an der Fassade bis einschließlich 10 % der Fassadenseite für eine Nutzung als Werbeanlage zulässig. Die Fassade

weist eine Fläche von ca. 41,90 m² auf, somit liegt die geplante Werbeanlage innerhalb der zulässigen Größe.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 7 Stellplätze geschaffen.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Dachneigung 5° anstatt 10 - 30°
- Dachfarbe grau anstatt rot bis rotbraun
- Baugrenze Bauvorhaben liegt teilweise außerhalb des überbaubaren Bereichs
- Geländeveränderung 1,22 m anstatt 1,20 m

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu. Die zuvor genannten Befreiungen werden erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 2.6 Neubau einer Hofüberdachung, Am Feuerwehrhaus 5, Fl.Nr. 128 in Reith

Auf dem Grundstück Am Feuerwehrhaus 5, Fl. Nr. 128 in Reith, ist der Neubau einer Hofüberdachung geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühersäcker“, WA.

An das bestehende Wohnhaus und die bestehende Garage soll eine Hofüberdachung (Länge: 5,50 m; Breite: 5,20 m; Höhe: 3,70 m) angebaut werden. Die Überdachung erhält ein Pultdach (Dachneigung 5°) mit Aluminiumstützen und einer VSG-Verglasung.

Das Bauvorhaben (28,60 m²) liegt vollständig außerhalb der Baugrenze. Nach aktuellem Planstand wird zwischen der Überdachung und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 4,65 m eingehalten.

Das bestehende Gelände wird nicht verändert.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Dachform Pultdach anstatt Sattel- bzw. Walmdach
- Dachbeschaffenheit Glas anstatt Ziegel- bzw. Betondachsteine
- Dachneigung 5° anstatt 30 – 45°
- Dachfarbe Glas anstatt rot bis rotbraun
- Baugrenze Bauvorhaben außerhalb der Baugrenze

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu. Die zuvor genannten Befreiungen werden erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" mit integrierter Grünordnung - frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) informiert die Stadt Hammelburg über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ mit Grünordnungsplan in der Gemarkung Hammelburg und bittet um eine Stellungnahme des Marktes Oberthulba.

Nachdem eine entsprechende Anfrage vorliegt, soll innerhalb des Gebietes einem ortsansässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieb die Möglichkeit zur Expansion und Standortverlagerung in das Areal „Hochstein Süd“ eröffnet werden. Es ist eine Ausweisung für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Agrargroßhandel, Baumarkt, Tiermarkt, ...) vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zusammen mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ der Stadt Hammelburg und erhebt zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 4	31. Änderung des FNP der Stadt Hammelburg - frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
--------------	--

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) informiert die Stadt Hammelburg über die geplante 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg und bittet um eine Stellungnahme des Marktes Oberthulba.

Nachdem eine entsprechende Anfrage vorliegt, soll innerhalb des Gebietes einem ortsansässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieb die Möglichkeit zur Expansion und Standortverlagerung in das Areal „Hochstein Süd“ eröffnet werden. Es ist eine Ausweisung für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Agrargroßhandel, Baumarkt, Tiermarkt, ...) vorgesehen.

Die Änderung Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg und erhebt zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

TOP 5	Information über die Vergabe von Bauleistungen für das Dorfgemeinschaftshaus in Hetzlos
--------------	--

TOP 5.1	Gewerk - Schlosser Außentreppe
----------------	---------------------------------------

In der Marktgemeinderatsitzung am 14.04.2026 wurde für die Baumaßnahme „Dorfgemeinschaftshaus Hetzlos“, der Auftrag für das Gewerk – Schlosser Außentreppe an die Fa. Schlosserei Weisenseel GmbH & Co. KG aus Niederlauer vergeben.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Gewerk - Schlosser Türen

In der Marktgemeinderatsitzung am 14.04.2026 wurde für die Baumaßnahme „Dorfgemeinschaftshaus Hetzlos“, der Auftrag für das Gewerk – Schlosser Türen an die Fa. Schreinerei Dittmeier aus Hetzlos vergeben.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Gewerk - Schreiner Innentüren

In der Marktgemeinderatsitzung am 14.04.2026 wurde für die Baumaßnahme „Dorfgemeinschaftshaus Hetzlos“, der Auftrag für das Gewerk – Schreiner Innentüren an die Fa. Schreinerei Dittmeier aus Hetzlos vergeben.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 19.05.2026 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 0

1. Bürgermeister Matthias Hüttl schließt um 19:35 Uhr die öffentliche 10. Sitzung des Marktgemeinderates.

Matthias Hüttl
1. Bürgermeister

Frank Geier
Schriftführer/in