



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.04.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Bauantrag zum Umbau einer Scheune zu Wohnnutzung, FINr. 188, Mainstraße 22 | BV/964/2020 |
| 2 | Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Errichtung eines Anbaus, FINr. 203/2, Mainstraße 45 | BV/963/2020 |
| 3 | Bauantrag zum Neubau eines Verbindungsbaus, FINr. 4020/3, Würzburger Straße 14 | BV/966/2020 |
| 4 | Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Garage sowie Neubau von zwei PKW-Garagen, FINr. 3847, Birkachstraße 38 | BV/968/2020 |
| 5 | Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, FINr. 38964/3, Birkäcker 5 | BV/969/2020 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 3964/2 + 3962/2, Birkäcker 3 | BV/965/2020 |
| 7 | Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung, FINrn 4266,4265,4282/1,4269, Fahrweg | BV/967/2020 |
| 8 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/959/2020 |
| 9 | Informationen und Termine | BV/961/2020 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Kircher, Daniela

1. Vertreter

Etthöfer, Peter 1. Vertreter Sebastian Baumeister
Jungbauer, Otilie 1. Vertreter von Werner Lutz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Lutz, Werner

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bauantrag zum Umbau einer Scheune zu Wohnnutzung, FINr. 188, Mainstraße 22
--------------	---

Der vorliegende Bauantrag wurde bereits in der letzten Bauausschusssitzung behandelt und zur Ergänzung fehlender Unterlagen zurückgegeben. Die fehlende Nachbarbeteiligung wurde nun durchgeführt, eine Zustimmung des Nachbarn ist aber nicht erfolgt. Ebenso wurde der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB beigelegt.

Zur Stellplatzpflicht wird vom Antragsteller angeführt, dass es sich bei der Umnutzung um eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes handle, was daraus zu erkennen sei, dass im bestehenden Wohnhaus die Küche entfalle. Weitere Änderungen, die empfohlen wurden (Reduzierung der Zwerchgiebel, Änderung der Fenster in der Brandwand) wurden nicht geändert, da der Planfertiger von einer Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagenteile ausgeht.

Zur Beurteilung des Bauvorhabens wurde eine Stellungnahme des Architekturbüros Schlicht Lamprecht eingeholt. Diese liegt den Unterlagen bei. Danach wird folgendes bemängelt:

- 1) Das Bauvolumen und die geplante Firsthöhe wird hinterfragt; das Nebengebäude überragt das Hauptgebäude deutlich in dessen Dimension und sollte sich grundsätzlich unterordnen. Im Übrigen entstehen im Innern des Gebäudes ungewöhnlich hohe Lufträume, die erhebliche zusätzliche Bau- und Unterhaltskosten verursachen.
- 2) Die geplanten Dachgauben mit 1,40 m Außenbreite überschreiten das nach der Gestaltungssatzung vorgegebene Maß von 1,30 m; die Fenster der Dachgauben sollten deutlich schmaler sein als die der darunter liegenden Wandöffnungen.
- 3) Die geplanten Zwerchhäuser mit 4,24 m Breite auf beiden Giebelseiten sind zu breit. Zulässig sind max. drei Sparrenfelder (ca. 2,50 – 3,0 m). Darüber hinaus ist lediglich ein Zwerchhaus pro Gebäude zulässig. Ebenso unzulässig sind die geplanten Fensterbänder. Die beantragte Befreiung wird nicht empfohlen, da die Proportionen nicht zum Gebäude passen.
- 4) Ebenso unzulässig sind die geplanten Fensterbänder im Erd- und Obergeschoss, die laut den Ausführungen des Antragstellers dem ursprünglichen Scheunencharakter nachempfunden sein sollen. Durch die Planung wird das schöne Scheunengebäude jedoch vollständig überformt und ist in seinem Charakter nicht mehr wiederzuerkennen.
- 5) Die geplanten Fensterformate im Erdgeschoss sind ebenso unzulässig, da hier grundsätzlich nur stehende Formate zulässig sind.
- 6) Schließlich wird zum beantragten Balkon mit Außentreppe und Blick auf den Main darauf verwiesen, dass Balkone nur im rückwärtigen Bereich zulässig sind. Da sich das Scheunengebäude direkt am Radweg befindet, gibt es hier keinen rückwärtigen Bereich, da dieser öffentlich einsehbar ist.

Neben den beantragten bzw. erforderlichen Befreiungen wäre grundsätzlich auch über die sanierungsrechtliche Genehmigung zu entscheiden.

Nach derzeitiger Kenntnis der Rechtslage dürfte sich bei Genehmigung des Vorhabens eine direkte Rechtswirkung auf das angrenzend geplante Vorhaben zur Errichtung eines gastronomischen Betriebes mit Außenbewirtschaftung ergeben. Hierzu wurde dem Landratsamt Würzburg vom Bauherrn bereits ein Schallimissionsschutzgutachten vorgelegt, welches die Realisierung der Umnutzung der Scheune in Wohnnutzung zugrunde legt.

Die sich hieraus ergebenden Restriktionen könnten ggf. den Gaststättenbetrieb in Frage stellen. Diese Folge würde wiederum dem gemeindlichen Sanierungsziel, welches im „Konzept zur Sicherung von gastronomischen Einrichtungen“ als offener Handlungsbedarf festgehalten wurde, deutlich widersprechen.

Schließlich wäre auch zu berücksichtigen, dass eine Verdichtung der Wohnnutzung im direkten Umfeld der geplanten Gaststätte sich negativ auf die Beurteilung der „Gemengelage“ i.S.d. § 34 BauGB auswirken würde.

Der zur Sitzung anwesende Planfertiger erklärte, dass die Dachgauben in der aktuellen Planfassung auf 1,3 m reduziert wurden. Diesbezüglich ist daher keine Befreiung erforderlich. Nach weiterer Diskussion und Erörterung mit dem Bauherrn fasste der Bauausschuss schließlich folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, zum vorliegend beantragten Bauvorhaben die sanierungsrechtliche Genehmigung mit Hinweis auf § 145 (2) BauGB nicht zu erteilen. Es besteht Grund zur Annahme, dass die bezweckte Nutzung den Zielen und Zwecken der Altortsanierung entgegenlaufen würde. Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Unabhängig davon wird beantragten bzw. auch nicht beantragten, aber erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung keine Zustimmung erteilt.

Auf die sowohl brandschutzrechtlich wie abstandsflächenrechtlich unzulässige Planung zur Erhöhung der Giebelwände und Fenstergestaltung in der Brandschutzwand an den beiden Grundstücksgrenzen wird das Landratsamt Würzburg hingewiesen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Errichtung eines Anbaus, FINr. 203/2, Mainstraße 45
--------------	---

Das geplante Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Neben verschiedenen Grundrissänderungen des Bestandsgebäudes ist im Bereich hinter dem Wohnhaus im Erdgeschoss ein Anbau mit einem Flachdach vorgesehen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Bauantrag zum Neubau eines Verbindungsbaus, FINr. 4020/3, Würzburger Straße 14
--------------	---

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Es ist beabsichtigt, das Wohnhaus Würzburger Straße 14 mit dem Anbau zu verbinden. Hierzu haben

bereits mehrfache Beratungstermine stattgefunden, die sich insbesondere mit einer der Gestaltungssatzung angemessenen Dachform beschäftigt haben.

Das nähere Umfeld des Anbaus ist durch verschiedenste Dachformen geprägt; der Anbau ist von der Würzburger Straße nicht einsehbar.

Nach der kurz vor Beginn der Sitzung eingereichten Stellungnahme des Ingenieurbüros Schlicht Lamprecht ist die vorliegend ausgearbeitete Variante städtebaulich vertretbar, da die Flachdachterrasse nicht einsehbar ist. Der in einer früheren Planfassung dargestellte Außenkamin ist offensichtlich weggefallen bzw. wurde ins Gebäudeinnere verlegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der Befreiung hinsichtlich der Nutzung als Flachdachterrasse zu. Es wird darauf hingewiesen, dass Kaminköpfe nach der Gestaltungssatzung entweder verputzt werden müssen oder als Sichtmauerwerk auszuführen sind. Weiterhin wird festgestellt, dass in den Plänen im Grundriss die Darstellung der Verbindungstüren korrigiert werden sollte.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Garage sowie Neubau von zwei PKW-Garagen, FINr. 3847, Birkachstraße 38
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hierzu wurde bereits am 09.07.2019 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Bauherren haben sich gegenüber dem damaligen Bauantrag entschieden, die beiden Garagen an anderer Stelle anzuordnen, weil an der früher beantragten Stelle statische Probleme durch Hangdruck zu erwarten sind.

Wegen des verkürzten Stauraums mit 2,20 m Entfernung zum Straßenrand ist eine Abweichung von § 2 der Garagenstellplatzverordnung und somit ein Bauantragsverfahren erforderlich. Die Garagentore sollen mit Funksteuerung ausgestattet werden.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Für die Anlieferung der Fertiggaragen ist es erforderlich, den Zustand der Verkehrsflächen und insbesondere des Mehrzweckstreifens aufgrund möglicher Beschädigungen vorher aufzunehmen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5	Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, FINr. 38964/3, Birkäcker 5
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkäcker“. Hierzu lag bereits in der Sitzung vom 09.07.2019 eine Anfrage vor, in der zur Zulässigkeit eines Doppelhauses bzw. Unterschreitung der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beraten wurde.

Da inzwischen keine Grundstücksteilung mehr beabsichtigt ist, ist eine Befreiung hinsichtlich der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser nicht mehr notwendig.

Der Bauherr weicht jedoch bezüglich zwei anderer Festsetzungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Fähräcker“ ab, für die er die Befreiung beantragt:

1. Dachneigung der geplanten Erker:
Es wird eine Flachdachneigung von 2 Grad (statt 25-52 Grad) beantragt. Dies wird damit begründet, dass der Charakter des Wohnhauses, dessen Dach 30 Grad Dachneigung aufweist, durch die kleinen Anbauten mit Flachdach nicht beeinträchtigt wird.
2. Verkürzung des Stauraums (kleiner 5 m):
Der verkürzte Stauraum ergibt sich aufgrund der an dieser Stelle abknickenden Straßenführung, eine Behinderung ist an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Die Nachbarunterschriften sind zum Teil auf den jeweiligen Planunterlagen eingeholt worden. Die geforderte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) wird laut Nachweis eingehalten, wobei offensichtlich keine Terrasse geplant ist.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen bezüglich der abweichenden Dachneigung der beiden Erker und des verkürzten Stauraums vor der Garage wird zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geforderte Grundflächenzahl nur deswegen eingehalten wird, weil keine Terrasse geplant werden soll.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 3964/2 + 3962/2, Birkäcker 3
--------------	---

Für die Bebauung des Grundstückes FINr. 3964/2, Birkäcker 3 wurde das angrenzende Grundstück FINr. 3962/2 erworben, welches sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet. Beide Grundstücke sollen verschmolzen werden. Das geplante Wohnhaus soll nun auf der Grenze der beiden Grundstücke errichtet werden. Hierzu werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist für das geplante Vorhaben der Bebauungsplan „Birkäcker“ in vollem Umfang anzuwenden?
2. Kann eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze erteilt werden?
3. Kann eine Befreiung bezüglich der festgesetzten Randeingrünung mit privaten Grünflächen erteilt werden? Die Möglichkeit der Randeingrünung besteht auf dem erworbenen Grundstück FINr. 3962/2.

Beschluss:

Der gemäß Antrag auf Vorbescheid geplanten Bebauung kann Zustimmung unter folgenden Bedingungen erteilt werden:

- Zu 1) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birkäcker“ sind für das gesamte Bauvorhaben anzuwenden, da die Erschließung über dieses Baugebiet erfolgt.
- Zu 2) Eine Befreiung wegen Überschreitung der hinteren Baugrenze kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die beantragte Befreiung ist mit den Grundsätzen der Planung nicht vereinbar, da die durch die Baugrenzen zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.
- Zu 3) Es besteht Einverständnis, wenn die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung auf dem Grundstück FINr. 3962/2 nachgewiesen wird.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung, FINrn 4266,4265,4282/1,4269, Fahrweg
--------------	---

Die Segelkameradschaft Maintal e.V hat mit Schreiben vom 01.04.2020 die Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau einer Werk- und Lagerhalle und den Anbau einer Terrasse an das bestehende Clubhaus beantragt.

Die Werk- und Lagerhalle wurde bereits errichtet, der Anbau der Terrasse konnte wegen der Verzögerungen zum Bau des neuen Mainstegs noch nicht begonnen werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8	Informationen zum Kommunalen Förderprogramm
--------------	--

Förderantrag für die Sanierung eines Wohnhauses, Anwesen Dorfstr. 15, Fl.Nr. 77

2. Maßnahme: Giebelsanierung; 3. Maßnahme: Spenglerarbeiten; 4. Maßnahme: Dachstuhl
Für die Sanierung eines Wohnhauses wurden für die 2. Maßnahme „Giebelsanierung“, für die 3. Maßnahme „Spenglerarbeiten“ und für die 4. Maßnahme „Dachstuhl“ Angebote eingereicht. Auf der Grundlage der Prüfvermerke zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 27.02.2020, 23.03.2020 und 26.03.2020 wurde den Fördersummen mit Bescheiden vom 19.03.2020, 26.03.2020 und 08.04.2020 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme für die 2. Maßnahme beläuft sich auf 1.284,49 €, für die 3. Maßnahme auf 2.568,70 € und für die 4. Maßnahme auf 6.237,02 €.

Somit wurde von der erhöhten Fördersumme von max. 50.000 € (da umfassende Gebäudesanierung) bisher ein Gesamtanteil von 16.443,03 € bewilligt.

Zuschussgewährung für die Erneuerung der Fenster, Anwesen Mainstraße 34, Fl.Nr. 200

Für das Vorhaben wurde mit Bewilligungsbescheid vom 05.11.2019 ein Zuschuss in Höhe von 1.533,59 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 23.03.2020 hat zuwendungsfähige Kosten von 3.980,40 € ergeben, die Förderung liegt somit bei 1.194,12 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 25.03.2020 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.194,12 €.

Städtebauliche Stellungnahme für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau, Anwesen Schmiedsgasse 5, Fl.Nr. 96

Die Stellungnahme, die einen möglichen Abriss ablehnend bewertet, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Dies betrifft auch Aussagen zu Planungsdetails wie den beantragten Einbau einer Loggia. Es wird empfohlen, hier mit einem versierten Architekten das Beratungsangebot des Sanierungsbeauftragten wahrzunehmen.

TOP 9	Informationen und Termine
--------------	----------------------------------

- Info und Sachstand zur Beleuchtung Parken an der Ludwigstraße

Gem. der letzten Sitzung des Bauausschusses am 27.02.2020 wurden die Mainfrankennetze gebeten eine alternative Planung vorzulegen, die unter anderem den Erhalt der gestalterischen Leuchten an der Friedhofsmauer beinhaltet. Es sollen zwei geplante Lampen entfallen und durch einen Doppelausleger innerhalb der Grünfläche zwischen den Parkplätzen ersetzt werden. Dem Vorschlag der Mainfrankennetze wurde nach Rücksprache mit dem 1.Bgm. Herr Brohm am 05.03.2020 zugestimmt und die Freigabe zur Ausführung erteilt.

- BV Dorfstraße 15, Einbau von zwei Brandschutzfenstern
Der Bauherr beantragt den Einbau von zwei Brandschutzfenstern in der östlichen Brandwand. Die Fenster sind von der Dorfstraße nicht sichtbar. Das Landratsamt Würzburg hat hierzu eine Nachgenehmigung in Aussicht gestellt. Die Zustimmung des Grundstücksnachbarn liegt vor. Der Tektur wird zugestimmt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
Gemeinderätin Kircher nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 40 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.
- LED-Beleuchtung Margarethenhalle – Beauftragung der Leistungsphasen 5 bis 9
Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 04.06.2019 wurde der Auftrag für die Planungsleistungen zur Umrüstung der Beleuchtung auf LED, an die WVV Würzburg, als Stufenvertrag vergeben. Dabei wurden zunächst nur die Lph. 1-4 freigegeben.
Entsprechend dem Planungsstand möchte das Technische Bauamt nun die weiteren Leistungsphasen 5-9 freigeben, damit in die Werkplanung und Ausschreibung der neuen Lampen eingestiegen werden kann.
Der Beauftragung der Leistungsphasen 5 bis 9 wird zugestimmt.
einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0
- Parkettboden in der Margarethenhalle, weitere Behandlung von kleineren Beschädigungen bei Vermietungen
Bürgermeister Brohm informierte hierzu, dass der Parkettboden nach der Bodensanierung selbst bei ganz normalen Veranstaltungen deutlich mehr Schäden und Kratzer aufweist. Dies könnte letztlich auf die Sanierungsmethode zurückzuführen sein, da der Boden früher lackiert war und nun gewachst wurde. Es sei in der Praxis kaum zu rechtfertigen, wenn durch die höhere Empfindlichkeit des Bodens entsprechende Schadensersatzforderungen an die Veranstalter gestellt werden.
Nach den Feststellungen eines Sachverständigen seien die Sanierungsarbeiten nicht zu bemängeln. Der Bauausschuss beschloss daher, einen Sachverständigen mit der Beantwortung folgender Fragen zu beauftragen:
 1. Ist es möglich, den Parkettboden neu zu versiegeln und somit widerstandsfähiger gegenüber Beschädigungen zu machen? Welche Kosten werden hierfür geschätzt?
 2. Welche Erfahrungswerte gibt es mit geölten Oberflächen in Veranstaltungsräumen?
 3. Sind die entstandenen Schäden auf übermäßige Nutzung zurückzuführen?Ergänzend sollte an der vorhandenen Möblierung geprüft werden, ob hier die Ursache für die häufig festgestellten Kratzer zu suchen ist.
- Stellungnahme Schlicht/Lamprecht zum Sanierungsvorhaben Dorfstraße 44
Die vorliegende Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen und der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung befürwortet. Bezüglich der vorhandenen Balkone wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, diese zurückzubauen. In die Modernisierungsvereinbarung ist als Bedingung aufzunehmen, dass die Balkonverkleidung entsprechend der vorliegenden Empfehlung abzuändern ist.
einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0
- Stellungnahme Schlicht/Lamprecht zum Bauvorhaben Dorfstraße 31
Zur Beurteilung der Stellungnahme werden entsprechende Planunterlagen per E-Mail an die Bauausschussmitglieder versandt.

- Ergänzend wurde festgelegt, dass im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung eine Ortseinsicht auf dem alten Friedhof an der Mainstraße durchgeführt werden soll.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Roger Horn
Schriftführer/in