



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17.11.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Ortseinsichten | BV/063/2020 |
| 2 | Tektur zur Baugenehmigungsplanung zum Umbau einer Scheune zu Wohnnutzung, Fl.Nr. 188, Mainstraße 22 | BV/074/2020 |
| 3 | Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.Nr. 4438/3, Am Scheckert 29 | BV/073/2020 |
| 4 | Anzeige der Beseitigung für den Abriss des Anwesens Schmiedsgasse 1, Fl.Nr. 94 | BV/066/2020 |
| 5 | BG-2020-25, 1. Änderungsantrag mit Verschieben des gesamten Baukörpers nach Süden, Fl.Nr. 1511, Am Grabenhügel 1 A | BV/076/2020 |
| 6 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Zaunes, Fl.Nr. 2241/18, Friedenstraße 80 | BV/077/2020 |
| 7 | Parkettboden der Margarethenhalle - Stellungnahme Sachverständiger | BV/067/2020 |
| 8 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/062/2020 |
| 9 | Informationen und Termine | BV/064/2020 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Otilie
Kircher, Daniela

1. Vertreter

von Hinten, Gerhard 1. Vertreter für Sebastian Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

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 Ortseinsichten

- Parkplatz an der Margarethenhalle, Zufahrt für die Feuerwehr

Im Rahmen der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass im Bereich nördlich der Tennisplätze ein geeigneter Bereich für die Errichtung einer weiteren Zufahrt besteht. Die Freiwillige Feuerwehr hat hier für die Errichtung einer zweiten Erschließung plädiert, um Zufahrtsverkehr bei Veranstaltungen vor dem Feuerwehrgerätehaus zu verringern. Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschlüsse:

Es besteht Einverständnis mit der Herstellung einer nördlichen Grundstückszufahrt nördlich der Tennisplätze. Erforderliche Planungen hierzu sind in Auftrag zu geben.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Ebenso soll bezüglich der südlichen Zufahrt und der gesamten Stellplatzanordnung im Bereich Tennisplätze und Margarethenhalle unter Berücksichtigung der Belange der Freiwilligen Feuerwehr eine Neuordnung geprüft bzw. geplant werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

- Kreuzung Ludwigstraße/Gartenstraße

Aufgrund eines vorliegenden Antrages wurde zugestimmt, im Kreuzungsbereich in der Gartenstraße entsprechende Fahrbahnmarkierungen zur Darstellung eines Halteverbots aufzubringen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

- Bauminseln in der Rosenstraße

Bei drei der vorhandenen fünf Bauminseln in der Rosenstraße hat sich die Pflasterung im Gehweg durch Wurzelhub sehr stark verformt, sodass eine hohe Unfallgefahr besteht. Die an dieser Stelle vorhandenen Bäume sind offensichtlich ungeeignet. Es sollen jedoch weiterhin Fahrbahneinengungen bleiben, um die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu verringern. Der Bauausschuss fasste schließlich folgenden

Beschluss:

An den drei sehr stark beschädigten Stellen sollen die Bäume entfernt werden und durch Bäume mit tiefgründenden Wurzeln ersetzt werden. Diese Bäume sollen mit den bereits vorhandenen Bäumen korrespondieren. An den neu zu bepflanzenden Stellen sollen die Pflanzinseln weiter in die Straße verlagert werden, um einen durchgängigen Gehweg zu ermöglichen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Tektur zur Baugenehmigungsplanung zum Umbau einer Scheune zu Wohnnutzung, Fl.Nr. 188, Mainstraße
--------------	---

Das vorliegende Bauvorhaben wurde letztmals in der Bauausschusssitzung am 16.04.2020 behandelt. Den damals beantragten bzw. erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wurde nicht zugestimmt. Ebenso wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt, weil im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB zu befürchten ist, dass das Vorhaben geeignet ist, die Sanierungsabsichten der Gemeinde – hier insbesondere die gastronomische Wiederbelebung des Altortes – zu erschweren.

Die vorliegende Tekturplanung wurde in zahlreichen Abstimmungs- und Beratungsgesprächen so verändert, dass nun keine Befreiungen mehr bezüglich der Gestaltungssatzung beantragt werden müssen. Die den Sitzungsunterlagen beiliegenden Beratungsvermerke vom 10.07., 30.07., 19.08. und 18.09.2020 dokumentieren den aufwändigen Abstimmungsprozess.

Der südlich angrenzende Grundstücksnachbar hat den Tekturanträgen nicht zugestimmt. Er macht geltend, dass das beantragte Bauvorhaben sein genehmigtes Bauvorhaben bei der Nutzung von Flächen im Außengelände erheblich beeinträchtigen könne.

Weiterhin war auch zu entscheiden, ob nun die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt wird, die in der Bauausschusssitzung am 16.04.2020 verweigert wurde. Die Zusammenhänge und Umstände haben sich diesbezüglich gegenüber dem Erstantrag nicht geändert.

Im Bauausschuss wurde festgestellt, dass hier offensichtlich miteinander konkurrierende Nutzungen aufeinander treffen. In diesem Fall ist den gemeindlichen Planungen im Rahmen der Altortsanierung höherer Rang einzuräumen. Es sei erklärtes Ziel der Gemeinde, die Infrastruktur und Aufenthaltsqualität im Altort zu fördern und die touristischen Angebote zu verbessern. Daher könne die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden.

Beschlüsse:

Zum vorliegenden Tekturantrag bestehen hinsichtlich der Vorgaben der Gestaltungssatzung nun keine Bedenken mehr.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann jedoch weiterhin nicht erteilt werden, da im Sinne des § 145 (2) BauGB weiterhin die Gefahr besteht, dass die vorliegende Planung Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.Nr. 4438/3, Am Scheckert
--------------	--

Das geplante Wohnhaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Scheckert“.

Es werden folgende Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Zulässige Wandhöhe 6,50 m, geplant ist eine Wandhöhe von 7,29 m.
Dies wird mit der Größe des Gebäudes und der bestehenden Topographie begründet. Zudem soll vor der geplanten Garage genügend Stellfläche verbleiben, um dort Fahrzeuge abzustellen.

- Dachneigung 32 – 38 Grad, geplant ist eine Dachneigung von 22 Grad.
Die Änderung der Dachneigung wird mit der Konstruktion als Holzhaus und der notwendigen Dachüberstände begründet. Eine steilere Dachneigung würde die Belichtung der darunter liegenden Fenster beeinträchtigen.
- Außenputz, geplant ist ein Holzhaus mit grauem Anstrich.
Das Verputzen des geplanten Holzhauses ist bauphysikalisch widersprüchlich.

Im Rahmen der Nachbarteilnahme wurden Einwendungen zugesandt, die sich insbesondere gegen die in der Erstfassung geplante Höhe der Stützmauer und die Höheneinstellung wenden.

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Wandhöhe in den Planunterlagen nicht eindeutig dargestellt ist. Die angegebene Wandhöhe von 7,29 m ist daher durch Planergänzung nachzuweisen.

Beschlüsse:

Zu den vorliegenden Befreiungsanträgen wird beschlossen:

- Dem Antrag auf abweichende Höheneinstellung bis 7,29 m Wandhöhe wird vorbehaltlich der Nachreichung der fehlenden Darstellung zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

- Dem Antrag auf abweichende Dachneigung mit 22 Grad wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

- Dem Antrag bezüglich der Holzbauweise mit grauem Anstrich wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Anzeige der Beseitigung für den Abriss des Anwesens Schmiedsgasse 1, Fl.Nr. 94
--------------	---

Das Wohnhaus Schmiedsgasse 1 befindet sich auf einem vom öffentlichen Bereich nicht einsehbaren Grundstück. Es weist erhebliche Bauschäden auf und soll abgerissen werden, um das Baufeld neu zu ordnen und Freiraum zu schaffen.

Auf der Grundlage der beiliegenden Stellungnahme bestehen keine Einwendungen, sofern das an der Raumkante stehende Torgebäude wieder durch ein Hoftor geschlossen wird.

Im Rahmen der Diskussion bestanden Rückfragen bzw. Zweifel bezüglich des Antragsverfahrens, eine entsprechende Klärung erfolgt im Nachgang.

Beschluss:

Dem beantragten Abbruch des Wohngebäudes Schmiedsgasse 1 wird zugestimmt. Das Torgebäude an der Raumkante ist durch ein Hoftor zu ersetzen. Die Gestaltung des Hoftores ist mit dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderätin Jungbauer nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 5 BG-2020-25, 1. Änderungsantrag mit Verschieben des gesamten Baukörpers nach Süden, Fl.Nr. 1511, Am Grabenhügel 1 A

Das geplante Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 16.01.2020 behandelt und mit Bescheid vom 17.03.2020 genehmigt.

Während der Durchführung der Erdbauarbeiten wurde festgestellt, dass die bestehende Stützwand zum Nachbargrundstück bei der geplanten Errichtung von Grenzgaragen statisch gefährdet ist. Der Bauherr hat daher entschieden, den gesamten Grundriss des geplanten Bauvorhabens um 1,75 m weiter nach Süden zu verlagern. Die Planunterlagen bleiben insoweit unverändert.

Beschluss:

Zum vorliegenden Tekturplan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Zaunes, Fl.Nr. 2241/18, Friedenstraße

Der Antrag auf isolierte Befreiung wurde bereits in der Sitzung am 08.10.2020 erörtert. Es ergaben sich in der Beratung weitere Rückfragen, zu denen der Antragsteller nun weitere Ausführungen gemacht hat. Der geplante Zaun soll passend zur Baugestaltung des Wohnhauses und der Außenanlagen in der Farbe anthrazit erworben werden. Produktbilder wurden hierzu vorgelegt. Der Zaun wird mit geradem, oberem Abschluss errichtet.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Stabgitterzaunes wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Parkettboden der Margarethenhalle - Stellungnahme Sachverständiger

Zu folgenden Fragen wurde die Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt:

1. Ist es möglich, den Parkettboden neu zu versiegeln und somit widerstandsfähiger gegenüber Beschädigungen zu machen? Welche Kosten werden hierfür geschätzt?
2. Gibt es Erfahrungswerte mit geölten Oberflächen in Veranstaltungsräumen?
3. Sind die entstandenen Schäden auf übermäßige oder unsachgemäße Nutzung zurückzuführen?

Die Antworten zu den aufgeführten Fragen wurden dem Bauausschuss eingehend erläutert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die gewählte Versiegelung dem technischen Standard entspricht und das Parkett sich nach der Beurteilung des Sachverständigen in einem guten Zustand befindet. Die angetroffenen Schäden sind übliche Gebrauchsspuren, aktuell ist eine Neubeschichtung nicht erforderlich. Die Empfehlungen des Sachverständigen zur Vermeidung von Kratzern und Beschädigungen in der Versiegelungsschicht werden zur Kenntnis genommen und sollen soweit wie möglich umgesetzt werden. Ebenso wurde empfohlen bei künftigen Pflegearbeiten auch Umweltaspekte zu berücksichtigen. Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Da die festgestellten Schäden nicht auf unsachgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, sollen die bisher einbehaltenen Kautionsanteile an die Nutzer ausbezahlt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für den Ausbau des Dachgeschosses mit neuem Dachstuhl, 2. Teilmaßnahme Rohbauarbeiten und Putzer-, Maler- und Dämmarbeiten, Anwesen Mainstraße, FI.Nr. 174

Für die 2. Teilmaßnahme wurden Angebote für die Rohbauarbeiten und Putzer-, Maler- und Dämmarbeiten eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht vom 16.09.2020 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 06.10.2020 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme für die 2. Teilmaßnahme beläuft sich auf 3.041,70 €.

Insgesamt wurden für das Anwesen somit Fördergelder in Höhe von 14.861,93 € bewilligt.

Förderantrag für die Sanierung des Wohnhauses – 5. Maßnahme: Fensterbauarbeiten, Anwesen Dorfstraße, FI.Nr. 77

Für die 5. Teilmaßnahme wurden Angebote für die Fensterbauarbeiten eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 22.09.2020 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 06.10.2020 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme für die 5. Teilmaßnahme beläuft sich auf 13.440,10 €.

Somit wurde von der erhöhten Fördersumme von max. 50.000 € (da umfassende Gebäudesanierung) bisher ein Gesamtanteil von 29.883,12 € bewilligt.

Stellungnahmen zur Farbberatung und Farbgebung Fassade am Anwesen Dorfstraße 15, FI.Nr. 77

Stellungnahme zur Farbgebung Fassade am Anwesen Mainstraße 31, FI.Nr. 174

Stellungnahme zur Instandsetzung des Daches am Anwesen Dorfstraße 25, FI.Nr. 73

Stellungnahme zur Anbringung von zwei Markisen am Anwesen Dorfstraße, FI.Nr. 70/2

Vor der Anbringung von Markisen ist mit dem Antragsteller zu erörtern, dass die Beschränkung des Straßenraums soweit wie möglich zu minimieren ist.

TOP 9 Informationen und Termine

- Vergabe der Arbeiten zur Vermessung des Geländes des Kindergartens Zeilweg

- Erneuerung des Schieberkreuzes im Bereich Neubergstraße / Thoma-Rieder-Straße
- 15.12.2020, 18 Uhr: nächste Bauausschusssitzung
- Ergänzung der LED-Beleuchtung an der Margarethenhalle
Aufgrund der anstehenden Neuordnung des Bereichs sollen die Leuchten im „Margarethenhof“ nicht ausgetauscht werden.
- Weitere Wortmeldungen
Rückfrage aus dem Sängerverein bezüglich weiterer Lagermöglichkeiten im Bereich der Parkplätze Margarethenhalle; hierzu wird auf den Beschluss zu TOP 1 verwiesen, in welchem eine Gesamtplanung des Areals angeregt wurde.

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