



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.04.2014
Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 19:00 Uhr
Ort: im Rathaus Margetshöchheim

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1 | Beschildeungskonzept Margetshöchheim - Überarbeitung des Konzeptes | BV/087/2014 |
| 2 | Kommunales Förderprogramm - Vorgehensweise bei bereits erhaltener Förderung | BV/085/2014 |
| 3 | Kommunales Förderprogramm - Förderantrag 2. BA Fassadensanierung, Pointstr. 12, Fl.Nr. 4039 | BV/086/2014 |
| 4 | Kommunales Förderprogramm - Förderantrag Dachgaube und Altfall Außenputz, Würzburger Str. 14, Fl. Nr. 4020/3 | BV/092/2014 |
| 5 | Kommunales Förderprogramm - Förderantrag Anwesen Mainstr. 29 - Erhöhung Fördersumme | BV/107/2014 |
| 6 | Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Scheune, Ausbau des DG zu Wohnzwecken, FlNr. 178 + 202/2, Mainstraße 35 | BV/106/2014 |
| 7 | Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FlNr. 2110/12, Thoma-Rieder-Str. 28 | BV/096/2014 |
| 8 | Antrag zur Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung für Büronutzung, FlNr. 3936/4, Birkachstraße 16b | BV/084/2014 |
| 9 | Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung, FlNr. 86, Schmiedsgasse 10 | BV/083/2014 |
| 10 | Bebauung des Grundstückes FlNr. 3917; Erörterung eines Vorentwurfes und der Kurzexpertise zur Ausübung des Vorkaufsrechts | BV/105/2014 |
| 11 | Informationen und Termine | BV/104/2014 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Burkard, Georg
Etthöfer, Peter
Jungbauer, Otilie

1. Vertreter

Grönert, Michael

weitere Mitglieder des Gemeinderates

Lutz, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Döbling, Edwin

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 16:30 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Beschilderungskonzept Margetshöchheim - Überarbeitung des Konzeptes

Im Bauausschuss vom 19.03.2014 fand die Vorabstimmung der Beschilderung statt. Die Anregungen wurden vom Architekten aufgenommen und das Schilderkonzept überarbeitet. Im Bauausschuss erfolgte die abschließende Beratung und die konkrete Festlegung hinsichtlich der Standorte und der Gestaltung. Auch die Planung und Ausführung der Begrüßungs- und Hinweisschilder an den Ortseingängen wurde erörtert.

Bei der Vorabstimmung der Beschilderung wurde außerdem über die Aufstellung einer Hinweissäule im Bereich des jetzigen Stegabgangs beraten. Die Planung einer solchen Säule ist nicht im Leistungsumfang des Architektenvertrages mit Herrn Schröder für das Beschilderungskonzept enthalten. Das Angebot von Herrn Architekt Schröder vom 22.04.2014 für den Entwurf, Konstruktionsplanung und Ausschreibung der Hinweissäule liegt bei 1.208,09 €, incl. MwSt.

Konzept Gewerbeschilder:

Im Bereich des Ortseinganges sollte ein Gewerbeschild aufgestellt werden. Den Gewerbetreibenden wird hier die Möglichkeit gegeben, ein Hinweisschild anzubringen, um die „freie Werbung“ an Zäunen, Masten usw. zu entfernen.

Konstruktion und Layout sind in Abstimmung mit den Parkleitschildern und Fußgängerwegweisern einheitlich gestaltet. Innerhalb der definierten Textfelder kann man den Gewerbetreibenden freie Hand lassen, um ihr Logo anzubringen. Die Konstruktion besteht aus zwei bis drei separaten Teilen und ist bei wachsendem Bedarf seitlich einfach zu ergänzen.

Beschluss:

Das Beschilderungskonzept kann, wie in der Sitzung diskutiert und festgelegt, weitergeführt und ausgeschrieben werden.

Es wird festgestellt, dass die an den jeweiligen Standorten geplanten Schilder geprüft bzw. ergänzt werden müssen. Hinsichtlich der Farbgestaltung entschied sich der Bauausschuss für die Variante mit dunkelgrauem Hintergrund, entsprechenden Piktogrammen und der Möglichkeit zur Anbringung von QR-Codes.

Herr Architekt Schröder erhält den Auftrag zur Planung einer Hinweissäule, als Erweiterung zum Architektenvertrag vom 14.05.2013, zu einer vorläufigen Honorarsumme von 1.208,09 €, incl. MwSt.

Die Aufstellung von Gewerbeschildern an den Ortseingängen soll nachrangig weiterverfolgt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2 Kommunales Förderprogramm - Vorgehensweise bei bereits erhaltener

Förderung

In der Bauausschusssitzung vom 20.02.2014 wurde festgehalten, dass eine Förderung in Bauabschnitten möglich ist, wenn diese innerhalb von fünf Jahren durchgeführt wird und der bei Erstbeantragung gültige Förderhöchstsatz nicht ausgeschöpft wurde.

Es gibt nun auch Anfragen von Bürgern, die ihren Erstantrag gestellt und die Förderhöchstgrenze noch nicht erreicht hatten, als diese noch bei 5.000 € lag. Der Bauausschuss muss daher entscheiden, wie mit diesen "Altfällen" umgegangen werden soll.

Nach Aussage der Regierung von Unterfranken werden hierzu keine verbindlichen Vorgaben gemacht.

Beschluss:

Zur Bewilligung von Förderanträgen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms der Gemeinde Margetshöchheim wird folgendes beschlossen:

Liegenschaften, die vor dem 01.02.2012 eine Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms erhalten haben, bei denen die damalige Förderhöchstgrenze von 5.000 € nicht erreicht wurde, können (*innerhalb von zehn Jahren*) für weitere Bauabschnitte eine Förderung bis max. 5.000 € erhalten.

Liegenschaften, die nach dem 01.02.2012 gefördert wurden/werden und die unter der neuen Förderhöchstgrenze von 10.000 € lagen/liegen, können für weitere Bauabschnitte Fördermittel im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms bis max. 10.000 € erhalten, wenn diese innerhalb von zehn Jahren durchgeführt werden.

Wenn die zum Zeitpunkt der Erstförderung gültige Förderhöchstgrenze erreicht wurde, ist keine weitere Förderung für diese Liegenschaft mehr möglich!

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3 Kommunales Förderprogramm - Förderantrag 2. BA Fassadensanierung, Pointstr. 12, Fl.Nr. 4039

Für das Anwesen Pointstr. 12, Fl.Nr. 4039, wurde mit Bescheid vom 21.02.2014 für den 1. Bauabschnitt – Dachsanierung – ein Zuschuss von 4.033,81 € gewährt.

Für den 2. Bauabschnitt – Fassadensanierung – wurde ein weiterer Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms an die Gemeinde gestellt.

Die zuwendungsfähigen Kosten des 2. Bauabschnittes liegen bei 4.591,47 €, somit liegt die mögliche Förderung von 30% bei 1.377,44 €.

Der 1. und 2. Bauabschnitt zusammen ergibt somit eine Fördersumme von 5.411,25 €.

Beschluss:

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schröder vom 08.04.2014 stimmt der Bauausschuss der Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für den 2. Bauabschnitt in Höhe von 1.377,44 € zu.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4 Kommunales Förderprogramm - Förderantrag Dachgaube und Altfall Außenputz, Würzburger Str. 14, Fl. Nr. 4020/3

Bereits am 26.04.2011 wurde ein Zuschussantrag für den Außenputz gestellt. Dieser wurde zunächst abgelehnt, da satzungswidrige Dachliegefenster eingebaut wurden. Der Bewilligung der Förderung für den Außenputz (Fördersumme 4.111,62 €) sollte erst dann zugestimmt werden, wenn die Dachliegefenster zurückgebaut und durch eine Gaube ersetzt werden würden.

Nun hat der Bauherr den Förderantrag und die Kostenangebote für den Neubau der Dachgaube eingereicht, da er diese, wie gefordert, bis zum Sommer einbauen möchte.

Die zuwendungsfähigen Kosten liegen bei 6.277,83 €, somit liegt die rechnerisch mögliche Förderung von 30% bei 1.883,35 €. Da bereits für den Außenputz eine Fördersumme von 4.111,62 € berechnet wurde, bleibt daher ein Restbetrag für die Förderung der Gaube von 888,38 €.

Beschluss:

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schröder vom 23.04.2014 und 26.04.2011 stimmt der Bauausschuss der Gewährung von Fördermitteln für den Außenputz und die Dachgaube im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms in Höhe von 5.000 € (Förderhöchstgrenze bei Erstantrag vor 01.02.2012) zu.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5 Kommunales Förderprogramm - Förderantrag Anwesen Mainstr. 29 - Erhöhung Fördersumme

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.03.2014 wurde für das Anwesen Mainstr. 29 eine Förderung in Höhe von 8.757,57 € gewährt. Im Beschluss wurde festgehalten, dass evtl. Kostenerhöhungen vor der Ausführung angemeldet und nachgefördert werden können.

Beschluss:

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schröder vom 23.04.2014 und 19.02.2014 stimmt der Bauausschuss der Gewährung von zusätzlichen Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms in Höhe von 1.242,43 € zu. Somit wird insgesamt für das Objekt Mainstr. 29 die Förderhöchstgrenze von 10.000 € erreicht.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Scheune, Ausbau des DG zu Wohnzwecken, FINr. 178 + 202/2, Mainstraße 35

Der Bauherr beantragt, die bestehende Scheune umzubauen und das Dachgeschoss für eine Wohnnutzung zu verwenden. Zur Belichtung des Dachgeschosses ist der Einbau von Schleppegauben geplant. Im Erdgeschoss befinden sich der Treppenzugang sowie Neben- und Versorgungsräume. Notwendige Stellplätze werden als Längsparker im Hofbereich nachgewiesen. Die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wurde eingeholt und liegt bei.

Es wird hierzu darauf verwiesen, dass die in der Stellungnahme aufgeführten Solarmodule bereits vorhanden sind.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aus der Erfahrung vergleichbarer Fälle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bauplanung dargestellten Stellplätze nicht nur zwingend herzustellen sind sondern auch genutzt werden sollten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 2110/12, Thoma-Rieder-Str. 28

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 23.01.2014 behandelt und zur Überschreitung der Baugrenzen und des Sichtdreiecks Befreiung erteilt. Der Bauherr beantragt nun ergänzend die Befreiung wegen Überschreitung der Höheneinstellung um 10 cm. Dies wird mit der besonderen Bauform (Walmdach mit zwei Vollgeschossen) und der Lage als Eckgrundstück begründet.

Beschluss:

Der beantragten, ergänzenden Befreiung zur Überschreitung der Höheneinstellung um 10 cm wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8 Antrag zur Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung für Büronutzung, FINr. 3936/4, Birkachstraße 16b

Der Bauherr beantragt, den als Einliegerwohnung genehmigten Raum im Kellergeschoss als Büroraum im Bereich des Finanz- und Versicherungswesens zu nutzen. Die Stellplatzanforderung für den ca. 20 qm großen Raum wird nachgewiesen, da auf dem Grundstück insgesamt drei Stellplätze vorhanden sind, die dem Wohnen bzw. der Büronutzung zugeordnet wurden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung, FINr. 86, Schmiedgasse 10

Der Bauherr beantragt, die Geltungsdauer der Baugenehmigung BG-2004-100 um weitere zwei Jahre zu verlängern. Die Geltungsdauer ist aufgrund der Verlängerung im Jahre 2012 bis 05.04.2014 befristet.

Beschluss:

Der beantragten Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung BG-2004-100 wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 10	Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 3917; Erörterung eines Vorentwurfes und der Kurzexpertise zur Ausübung des Vorkaufsrechts
---------------	---

Aufgrund des Beschlusses in der letzten Gemeinderatssitzung wurde die von der GbR Birkachstraße vorgelegte rechtliche Beurteilung einer Prüfung unterzogen. Das Ergebnis der Kurzexpertise besagt, dass bereits nach derzeitigem Planungsstand die Ausübung eines Vorkaufsrechts erfolgreich sein dürfte. Bei Fortführung des Bauleitverfahrens und damit einhergehender Konkretisierung wären die Erfolgsaussichten noch deutlich verbessert bzw. sicher. Eine Ausübung müsste bis spätestens 24.05.2014 erfolgen.

Erste Ansätze einer möglichen Bebauung sollten ursprünglich im Rahmen einer Besprechung mit einem Bauträger vorgestellt werden. Da für das Vorhaben ein längerfristiger Abstimmungsprozess erforderlich sein wird, sollen die Grundlagen für die Bauleitplanung in der nächsten Bauausschusssitzung im Mai 2014 erörtert bzw. diskutiert werden, zumal in dieser Sitzung auch die geplante Bebauung im „Oberen Scheckert“ zur Beurteilung eingereicht wird.

Der Bauausschuss empfahl, vor der weiteren Behandlung in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2014 die Angelegenheit mit der GbR Birkachstraße weiter zu besprechen. Im Interesse aller Beteiligten sollte versucht werden, die Planungsgrundlagen für eine Wohnbebauung näher zu konkretisieren.

zur Kenntnis genommen

TOP 11	Informationen und Termine
---------------	----------------------------------

- Altortsanierung Margetshöchheim – Vollzug der Gemeindlichen Gestaltungssatzung Anwesen Mainstr. 6, Fl.Nr. 141, Stellungnahme von Herrn Architekt Dag Schröder bezüglich des Einbaus eines Balkongeländers.
- Altortsanierung Margetshöchheim – Vollzug der Gemeindlichen Gestaltungssatzung Anwesen Dorfstr. 2-8, Stellungnahme von Herrn Architekt Dag Schröder bezüglich der Anbringung einer Werbeanlage.
- Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten zur den Auswirkungen einer Veräußerung des Anwesens Mainstraße 16, Gasthaus „Zum Kreuzer“, Ausübung eines Vorkaufsrechts
- Ausweisung eines Parkverbots, Birkachstraße: Der Beschluss vom 13.03.2014 wird dahingehend ergänzt, dass ein zusätzliches Haltverbot Z283 ab der Westgrenze des Grundstückes 4016/2 angeordnet wird.
5 : 0 Stimmen.
- Bohranzeige zur Niederbringung eines Grundwasserbrunnens
- Geländeauffüllungen im Außenbereich, Fl.Nr. 7111, 7112: Die ungenehmigten Geländeauffüllungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7111 sowie die sonstigen, ungenehmigten Anlagen sollen zur Anzeige gebracht werden. Weiterhin wird die bisher erteilte Zusage zur Nutzung des gemeindlichen Grundstückes 7112 widerrufen, da entgegen der zugesagten Herrichtung der Fläche Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterial erfolgten.

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