



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 28.04.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Margetshöchheim

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1  | BV 16/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken, FINr. 189, Mainstraße 24                                   | BV/304/2022 |
| 2  | BV 10/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses zur Wohnraumgewinnung, FINr. 4139, Würzburger Str. 49 | BV/294/2022 |
| 3  | BV 12/22 - Antrag auf isolierte Abweichung, Einbau eines Raffstore-Systems im Zwerchhaus, FINr. 198, Mainstr. 34                         | BV/318/2022 |
| 4  | BV Umbau und Sanierung einer Scheune, Dorfstraße 15/17, Gauben, Dachliegende Fenster und Mauerwerk                                       | BV/313/2022 |
| 5  | BV 15/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus, FINr. 4439/1, Am Scheckert 36               | BV/302/2022 |
| 6  | BV 17/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 4688, Bachwiese 1                                       | BV/305/2022 |
| 7  | Antrag auf Anordnung eines Parkverbotes in der Straße „Obere Steigstraße“  | BV/309/2022 |
| 8  | Erweiterung des Sanierungsgebietes zur Mainfähre - Erweiterung des Beschlusses vom 03.03.2022  | BV/314/2022 |
| 9  | Kommunales Förderprogramm - Umgang mit Wettbewerbsabschlag   | BV/316/2022 |
| 10 | Förderprogramm "Sirenen" - Standortüberprüfung Sirenenanlagen  | BV/317/2022 |
| 11 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm  | BV/312/2022 |
| 12 | Informationen und Termine  | BV/310/2022 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian  
Haupt, Simon  
Kircher, Daniela

### 1. Vertreter

Scheumann, Bernd 1. Vertreter Otilie Jungbauer

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Jungbauer, Otilie

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.

Außerdem stellte er fest, dass gegen die Ladung und Tagesordnung keine Einwände erhoben wurden und die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung einstimmig genehmigt wurde. (Bauausschussmitglieder Frau Kircher und Herr Baumeister waren hierzu noch nicht anwesend.)

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>BV 16/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken, FINr. 189, Mainstraße 24</b>
--------------	---

### **I. Bereichszugehörigkeit:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach dem Gebot des Einfügens gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

### **II. Verfahrensart:**

Gem. Art. 68 BayBO begründet die Umnutzung einer baulichen Anlage die Baugenehmigungspflicht. Die bauliche Anlage stellt keinen Sonderbau dar, sodass das vereinfachte Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO zu wählen ist.

### **III. Beschreibung des Vorhabens:**

Auf dem Anwesen Mainstraße 24, FINr. 189, befindet sich eine Scheune, die zum einen saniert werden und im Zuge der Sanierung als Wohnhaus umgebaut und umgenutzt werden soll. Es sind zwei Wohneinheiten geplant; eine Einliegerwohnung im EG/KG und eine weitere Wohnung im EG/DG. Ein Stellplatznachweis für zwei zu errichtende Stellplätze liegt bei; diese werden auf eigenem Grund errichtet.

Der Sanierungsberater hat Stellung zu dem vorliegenden Bauantrag mit Schreiben vom 26.10.2021 und 25.01.2022 genommen. Hierbei wird die geplante Sanierung und Umgestaltung -v.a. der gestalterischen Aspekte- der Scheune aus städtebaulicher Sicht sehr begrüßt.

Kritisch seitens des Sanierungsberaters werden die Ausführungen hinsichtlich der Errichtung einer PV-Anlage und einer zweiten Dachluke auf der südlichen Dachhaut bewertet. Diese Planungen werden grds. abgelehnt.

Hinsichtlich der PV-Anlage wird empfohlen, dass dieser Antrag abgelehnt (zurückgestellt) wird, bis die Änderung der Gestaltungssatzung abgeschlossen ist.

Die zweite Dachluke ist grundsätzlich vorstellbar, sofern nicht auf andere Art und Weise die Beleuchtung des DGs sichergestellt werden kann. Eine Gaube ist grundsätzlich zu bevorzugen.

### **IV. Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung:**

#### a) Abweichung – PV-Anlagen, § 3 Nr. 3 Abs. 8 Gestaltungssatzung Altort:

Dies wird wie folgt begründet:

Die Eigentümer möchten mit Hilfe der PV-Anlage sich autark aufstellen und u.a. den gewonnenen Strom zum Erhitzen des Wassers als auch zum Laden eines eAutos verwenden. Die südliche Dachhaut bietet sich gem. Auffassung der Eigentümer hierfür an, da weder Radweg noch von der Mainstraße eine Einsehbarkeit bestehen würde.

Der Sanierungsberater empfiehlt die Ablehnung des Antrags solange die Änderung der Gestaltungssatzung nicht abgeschlossen ist.

#### b) Abweichung – Dachliegefenster, § 3 Nr. 3 Abs. 2 Gestaltungssatzung Altort:

Dies wird wie folgt begründet:

Durch die Tatsache, dass eine Einliegerwohnung geschaffen wird, möchten die Eigentümer den Wohnraum im DG optimal nutzen. Hierzu ist eine ausreichende Belichtung unabdingbar. Die Belichtung des DG kann durch die eine -zulässige- Dachluke nicht gewährleistet werden. Daher soll weiter östlich eine zweite Dachluke die ausreichende Belichtung gewährleisten.

Der Sanierungsberater empfiehlt eine Dachgaube; sollte diese aus rechtlichen Gründen nicht zulässig sein, so kommt eine Abweichung aus Sicht des Sanierungsberaters in Betrachtung.

c) Abweichung – Abstandsflächen, Art 6 BayBO:

Diese wird wie folgt begründet:

Durch die bestehende (Nachbar-)Bebauung ist es nicht möglich Abstandsflächen zu gewährleisten; teilweise wurden Abstandsflächenübernahmeerklärungen unterzeichnet.

Der Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen ist aufgrund der seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten bestehenden Gegebenheiten im Altort zuzustimmen.

**V. Rechtliche Einordnung:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich (s.o.) und die vorgelegte Eingabeplanung wahrt das Gebot des Einfügens, da sich zum einen das Maß als auch die Art der Bebauung in die Umgebung einfügt. Das Maß der der Bebauung wird durch die Umnutzung nicht verändert; lediglich unwesentlich durch die Errichtung von Stellplätzen wird die GRZ erhöht.

Die Art der Bebauung, in diesem Fall „Wohnen“ ist in der Umgebung dauerhaft vorzufinden, sodass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Das Gebot des Einfügens wird gewahrt.

Die Abweichung (c) hinsichtlich der Abstandsflächen ist aufgrund der Gegebenheiten im Altort zu erteilen.

Die Abweichungen (a) und (b) widersprechen unzweifelhaft der Gestaltungssatzung. Die Abweichungen werden nicht empfohlen.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass eine Prüfung bzgl. der Verlegung einer Luke auf die Norddachseite und zugleich auch die Überprüfung der Darstellbarkeit einer Dachgaube vorzunehmen ist, so wie es der Sanierungsberater vorschlägt.

Daher fasste der Bauausschuss folgende

**Beschlüsse:**

1. Das gemeindliche Einvernehmen zu der Gesamtmaßnahme und Abweichung Abstandsflächen (c) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0**

2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Abweichungen PV-Anlage (a) und Dachliegefenster (b) wird nicht erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0**

**Abstimmungsvermerke:**

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nahm Bauausschussmitglied Frau Kircher an Beratung und Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 2</b>	<b>BV 10/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses zur Wohnraumgewinnung, FINr. 4139, Würzburger Str. 49</b>
--------------	---

**VI. Bereichszugehörigkeit:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach dem Gebot des Einfügens gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

**VII. Verfahrensart:**

Das Vorhaben ist gemäß Art. 68 BayBO genehmigungspflichtig, da es hierbei um die Veränderung einer baulichen Anlage darstellt. Die Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 BayBO scheidet aus.

**VIII. Beschreibung des Vorhabens:**

Das bereits bestehende Wohnhaus Würzburger Str. 49 soll umgebaut und hierbei mehr Wohnraum im 1.OG / DG geschaffen werden.

Dies wird erreicht, indem der Dachstuhl als auch die Breite des Hauses im 1. OG leicht anwächst. Eine zusätzliche Gaube in Richtung Süden entsteht ebenfalls.

Der Eingangsbereich wird auf einer Länge von 10,40 Metern (Pulldach, Neigung < 10°) überdacht.

**IX. Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung:**

-/-

**X. Rechtliche Einordnung:**

Das Gebot des Einfügens muss im Innenbereich beachtet werden. Hierbei hat sich die beantragte Bebauung an der Nachbarbebauung zu orientieren. In absoluten Werten (Höhe GOK bis First) entspricht das Vorhaben der umgebenden Bebauung. Vergleichbar hohe Bauvorhaben bestehen bereits. Da an der GRZ keine, an der GFZ geringfügige Veränderungen vorgenommen werden, wird auch hierbei das Gebot des Einfügens gewahrt.

Problematisch sind die Abstandsflächen, die der überdachte Eingangsbereich auf das Nachbargrundstück 4144/2 wirft. Diese wurden in den bisherigen Planungen nicht beachtet, sind nicht eingezeichnet und liegen vollständig (3 Meter) auf dem Nachbargrundstück. Das Nachbargrundstück (FINr. 4144/2) steht im Eigentum der Gemeinde Margetshöchheim.

**Beschlüsse:**

1. Die Zustimmung als Nachbar (FINr. 4144/2) wird verweigert.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

2. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Abstandsflächenproblematik, die durch den Eingangsbereich begründet wird, beseitigt wird und im Anschluss keinerlei Abstandsflächen auf einem anderen Grundstück mehr liegen. Die Abstandsflächen des Eingangsbereichs liegen vollständig auf dem gemeindlichen Grundstück Fl. 4144/2.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>BV 12/22 - Antrag auf isolierte Abweichung, Einbau eines Raffstore-Systems im Zwerchhaus, FINr. 198, Mainstr. 34</b>
--------------	---

**XI. Bereichszugehörigkeit:**

-/-

**XII. Verfahrensart:**

Isolierte Abweichung gem. Art. 63 Abs. 3 und 1 BayBO.

**XIII. Beschreibung des Vorhabens:**

Die Eigentümer für das Anwesen Mainstr. 34 möchten im Zuge der Sanierung ein Raffstoresystem an ein Zwerchhaus (Maße: 1,00 \* 2,30 Meter) in dunkelgrauer, matter Alu-Ausführung einbauen. Alu-Verkleidungen entsprechenden grundsätzlich nicht den Bestimmungen der Gestaltungssatzung. Ferner entspricht ein Raffstoresystem nicht den Vorgaben hinsichtlich Rollläden.

**XIV. Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung:**

Antrag auf isolierte Abweichung gem. Art. 63 Abs. 3 und 1 BayBO.

**XV. Rechtliche Einordnung:**

Aus Sicht des Sanierungsberaters sind Fensterläden grds. zu bevorzugen. In diesem Fall wären nach Auffassung des Sanierungsberaters auch Rollläden zulässig. Daher sind diese beiden Alternativen grds. zu bevorzugen. Eine isolierte Abweichung ist unter der Bedingung, dass entsprechend altorttypische vorgegeben werden, vorstellbar, wird jedoch nicht empfohlen.

Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende Genehmigung nur in Absprache mit dem Sanierungsberater erfolgen kann. Daher erging folgender

**Beschluss:**

Der Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Zulassung eines Raffstoresystems wird unter der Auflage, dass eine Absprache mit dem Sanierungsberater hinsichtlich Farbe und Lamellenform durchgeführt wird, genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>BV Umbau und Sanierung einer Scheune, Dorfstraße 15/17, Gauben, Dachliegefenster und Mauerwerk</b>
--------------	---

Der Eigentümer des Grundstücks Dorfstr. 15/17 möchte die im rückwärtigen Teil des Grundstücks liegende Scheune sanieren. Eine entsprechende Baugenehmigung ist bereits ergangen.

Um die Feinschliffe der Planungen abschließen zu können, sollen nachfolgende Punkt besprochen und geklärt werden:

1. Neuerrichtung Giebelwand (verputzt):

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Fundament an der West bzw. teilweise an der Nordseite unzureichend für die kommende Sanierung ist. Daher möchte der Eigentümer die betroffenen Bereiche abbrechen und mit einer verputzten Außenwand wieder herstellen.

Dieser Vorgehensweise wurde bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (verputzter Giebel) zugestimmt. Der Sanierungsberater kommt zu dem Ergebnis, dass aus städtebaulicher Sicht keine Einwände gegen das Vorgehen bestehen und dieses auch von der Gestaltungssatzung gedeckt ist.

2. Gestaltung der Gauben:

Zur Ausgestaltung der Gauben stehen zwei Alternativen zur Diskussion. Zum einen eine Schleppdachgaube und zum anderen eine Gaube mit Flachdach. Die Schleppdachgaube würde auf der Scheune sehr wuchtig wirken; zu diesem Ergebnis kommt der Sanierungsberater. Daher ist dessen Ergebnis, dass beide Alternativen grds. möglich wären, die Alternative mit dem Flachdach jedoch nur im Rahmen einer isolierten Abweichung.

3. Zusätzliches Dachliegefenster im rückwärtigen Bereich:  
Auf dem nördlichen Dach besteht die Überlegung ein weiteres Dachliegefenster zu errichten. Dieses soll die Maße 134 cm \* 78 cm aufweisen. Dieses Dachliegefenster ist gem. Gestaltungssatzung nicht zulässig, da es zum einen die Maßangaben nicht wahrt und zum anderen ein weiteres Dachliegefenster darstellen würde. Der Sanierungsberater empfiehlt daher dringend, auch aus Gründen der Gleichbehandlung, diese Konzeption zurückzuweisen und entsprechende Anträge abzulehnen.

Bezüglich dem 3. Punkt werden weitere Abstimmungen zwischen dem Bauherren, der Gemeinde und dem Sanierungsberater erfolgen. Dies wird dem Bauausschuss zu entsprechender Zeit vorgelegt werden.

Daher ergehend folgende

#### **Beschlüsse:**

1. Bzgl. der Giebelwand wird festgestellt, dass diese den Vorgaben der Gestaltungssatzung entspricht und entsprechend der Stellungnahme des Sanierungsberaters ausgeführt werden darf.

**mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 1**

2. Hinsichtlich der Gauben wird der Stellungnahme des Sanierungsberaters gefolgt; die Ausführung als Flachdachgaube ist möglich.

**einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0**

3. Ein weiteres Dachliegefenster wie dargestellt wird durch den Bauausschuss nicht genehmigt werden können. Daher soll der Einbau einer Dachgaube geprüft und in Absprache mit dem Sanierungsberater ggf. beantragt werden.

**einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nahm Bauausschussmitglied Frau Kircher an Beratung und Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 5</b>	<b>BV 15/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus, FINr. 4439/1, Am Scheckert 36</b>
--------------	---

#### **XVI. Bereichszugehörigkeit:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Oberer Scheckert“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **XVII. Verfahrensart:**

Das Vorhaben stellt eine Veränderung einer bestehenden baulichen Anlage dar, die gem. Art. 68 BayBO genehmigungspflichtig ist. Eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO scheidet aufg. der Nichteinhaltung einer Festsetzung (Dachform) aus. Daher ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO zu wählen.

#### **XVIII. Beschreibung des Vorhabens:**

An das bestehende Einfamilienwohnhaus soll im rückwärtigen Bereich (Garten) ein Wintergarten errichtet werden. Dieser schließt direkt an das Wohnhaus an. Der Wintergarten umfasst die Maße 6,00 Meter (l), 4,00 Meter (t), 2,55 Meter (h) und daher 24 m<sup>2</sup> / 61,20 m<sup>3</sup>.

Die Vorgaben der GRZ / GFZ im Bebauungsplan (0,40/0,80) werden durch den Anbau nicht

überschritten.

Das Vorhaben soll mit einem Flachdach mit einer leichten Neigung von 3,00° ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dächer – Haupt-, wie Nebendächer – mittels Satteldach (Neigung 32° - 38°) ausgeführt werden müssen.

Dieser Festsetzung widerspricht der Wintergarten.

Die Nachbarn haben gem. Bauantrag dem Vorhaben zugestimmt.

**XIX. Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung:**

Aufgrund des Widerspruchs gegen die o.g. Festsetzung des Bebauungsplans wurde ein Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

Begründung:

Das Dach des Wintergartens stellt ein untergeordnetes Dach dar, das im rückwärtigen Raum des Grundstücks liegt. Die Einsehbarkeit dieses Daches ist daher aus dem öffentlichen (Straßen-)Raum ausgeschlossen.

**XX. Rechtliche Einordnung:**

Das beantragte Vorhaben ist grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern die beantragte Befreiung erteilt wird, da sämtlichen sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt werden.

Die Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB auch erteilt werden, da u.a. die Grundzüge der Planung in diesem Einzelfall nicht betroffen werden würden. Die Erteilung der Befreiung steht daher grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt. Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>BV 17/22 - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Mehrfamilienhaus, FINr. 4688, Bachwiese 1</b>
--------------	---

**XXI. Bereichszugehörigkeit:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach dem Gebot des Einfügens gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

**XXII. Verfahrensart:**

Der Abbruch und die Neuerrichtung eines Wohnhauses ist gem. Art. 68 BayBO genehmigungspflichtig. Das einfache Verfahren gem. Art. 59 BayBO ist durchzuführen.

**XXIII. Beschreibung des Vorhabens:**

Das bisher bestehende Wohnhaus Bachwiese 1 wird in seiner jetzigen Form inkl. aller Nebenanlagen gänzlich abgebrochen.

In Folge dessen soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten errichtet werden. Sieben Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das bestehende Haus hat eine Höhe von 10,25 Metern und eine Breite (ohne Garage) von 9,50 Metern sowie eine Tiefe von 13,10 Metern. Die beantragte Baumaßnahme soll eine Höhe von 10,90 Metern, eine Breite 19,00 Metern und eine Tiefe von 13,50 Metern aufweisen.

Auf dem Staffelgeschoss soll ein Satteldach mit 22° Neigung errichtet werden. Das sehr steile Dach des abzubrechenden Hauses ist in der Umgebungsbebauung nicht wiederzufinden.

**XXIV. Anträge auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung:**

-/-

## **XXV. Rechtliche Einordnung:**

Das Gebot des Einfügens wird nicht gewahrt.

Maßgeblich hierfür ist der Vergleich des beantragten Neubaus mit der bestehenden Wohnbebauung. Ausschlaggebende Punkt sind daher die absolute Höhe des beantragten Wohnhauses und die Grundfläche des Wohnhauses.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 256,50 m<sup>2</sup>. Dies stellt den Spitzenwert in der Umgebung dar, der die Umgebungsbebauung deutlich übertrifft.

Gleiches gilt für die Höhe des Hauses. Das abzubrechende Wohnhaus stellt mit seinem sehr spritzen Satteldach einen Einzelfall dar. Vergleichbar spitze Dächer sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Aus dieser Tatsache begründet sich, dass das geplante Wohnhaus mit seiner beabsichtigten Höhe von 10,90 Metern deutlich die umgebende Bebauung übertrifft, da diese Häuser in der Regel zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach von 15° - 25° Neigung aufweisen.

Daher wird in Gänze das Maß der Bebauung nicht an die Umgebung angepasst; dies widerspricht dem Gebot des Einfügens.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird versagt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 7 Antrag auf Anordnung eines Parkverbotes in der Straße „Obere Steigstraße“**

Seitens „team Orange“ wurde die Gemeinde Margetshöchheim über die Parksituation an der Kreuzung Sonnenstraße / Obere Steigstraße aufmerksam gemacht.

Hierbei wurde festgestellt, dass der Kreuzungsbereich durch dort parkende Autos behindert wurde und ein ungehindertes Abbiegen in die Sonnenstraße für größere Fahrzeuge (u.a. Müllabfuhr, Feuerwehr, etc.) nicht möglich sei.

### **Beschluss:**

Gegenüber der Zufahrt zur Sackgasse „Sonnenstraße“ in der Straße „Obere Steigstraße“ wird ein absolutes Haltverbot Z 283 angeordnet. Zusätzlich soll zur Verdeutlichung auf der Straße eine Grenzmarkierung (Zick-Zack-Linie) aufgebracht werden.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 8 Erweiterung des Sanierungsgebietes zur Mainfähre - Erweiterung des Beschlusses vom 03.03.2022**

In der Sitzung des Bauausschusses vom 03.03.2022 entschloss sich der Bauausschuss, die Prüfung der Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich „zur Mainfähre“ in Auftrag zu geben.

Hierzu fand eine vor Ort-Besprechung mit dem Sanierungsberater statt. Dieser begrüßte das Vorgehen und empfahl zugleich die Einbeziehung des Anwesens zur Mainstraße 16, da dieses das „Einfallstor“ zum Altort Margetshöchheim darstellt.

Das Verfahren ist grds. durch den Gemeinderat zu führen, da hierbei eine Satzungsänderung notwendig ist. Ein förmliches Verfahren vergleichbar mit der Bauleitplanung besteht nicht.

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, sollte der Gemeinderat sich entschließen die Erweiterung anzustoßen, dass eine umfangreiche Bürgerbeteiligung mit den Eigentümer stattfinden wird. Hierbei sollen die Eigentümer die Möglichkeit erhalten, sich über das Verfahren und seine Auswirkungen zu informieren. Die Gemeindeverwaltung wird hierzu aktiv auf die Eigentümer zugehen.

Seitens des Bauausschusses wurde vorgeschlagen, die Straße „Steinerner Weg“ in die Erweiterung des Sanierungsgebietes zu inkludieren. Dies ist durch den Sanierungsberater zu prüfen.

### **Beschluss:**

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich zur Mainfähre entsprechend der Anlage inklusive der Straße „Steinerner Weg“ wird dem Gemeinderat Margetshöchheim empfohlen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 9 Kommunales Förderprogramm - Umgang mit Wettbewerbsabschlag**

Das Kommunale Förderprogramm sieht vor, dass bei geschätzten Gesamtkosten bis zu 5.000 € zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen sind.

Falls weniger Angebote eingereicht wurden, wurde seitens des Sanierungsberaters ein Wettbewerbsabschlag von 15% von den förderfähigen Kosten abgezogen.

Momentan kontaktieren uns immer wieder Bürger, die das Kommunale Förderprogramm in Anspruch nehmen möchten, allerdings Schwierigkeiten haben, von ausführenden Baufirmen überhaupt Angebote zu erhalten.

Es herrscht momentan eine schwierige Situation in der Baubranche, so dass die Antragsteller trotz intensiven Versuchen oftmals nur ein Angebot vorlegen können.

Es stellt sich nun die Frage, ob bei Antragstellern, die glaubhaft nachweisen können, dass sie bemüht waren mehrere Angebote einzuholen, der Wettbewerbsabschlag entfallen kann.

Ein solcher Nachweis könnte beispielsweise das Absageschreiben von Firmen sein.

Die Regierung von Unterfranken als Fördergeber ist hierzu einzubinden und zu befragen. Sollten seitens der Regierung keine Einwände bestehen, dann ist nachfolgender Beschluss umzusetzen.

### **Beschluss:**

Der Wettbewerbsabschlag kann vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Unterfranken bei Antragstellern, die glaubhaft nachweisen können, dass sie versucht haben die notwendige Anzahl an Angeboten einzuholen, befristet bis zum 31.12.2022 entfallen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 10 Förderprogramm "Sirenen" - Standortüberprüfung Sirenenanlagen**

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2022 wurde die Verwaltung gebeten, die bestehenden Standorte sowie die gegebenenfalls angedachte Erweiterung der Sirenenanlagen um einen weiteren Standort, zu prüfen.

Hierbei wurde auch die gewünschte Umverlegung der Sirenenanlage „Falkenstraße“ an die Margarethenhalle beachtet.

Um eine verlässliche Beschallungsprognose zu erhalten, wurde die Firma, die derzeit die Wartung der bestehenden Anlagen ausführt, gebeten die Berechnung auszuführen, da dieser die Grundlagen und Daten der bestehenden Anlagen zugrunde liegen.

Geprüft wurden insgesamt 4 Varianten bzw. Beschallungsprogramme / -analysen.

- In Variante 1 wurde die **Ertüchtigung der bestehenden Mastanlagen** und die **Erweiterung** um den Standort „Süd / Am Scheckert“ mit einheitlichen Modellen geprüft.
- In Variante 2 wurde die **Ertüchtigung der bestehenden Mastanlagen** und die **Aufrüstung** des Standorts „Würzburger Straße / Wasserhäuschen“ mit einer größeren Anlage geprüft.
- In Variante 3 wurde die **Ertüchtigung der bestehenden Mastanlagen** und die **Umverlegung** des Standorts „Würzburger Straße / Wasserhäuschen“ mit einer größeren Anlage an den Basketballplatz am Sportheim geprüft.
- Variante 4 zeigt die Ertüchtigung der derzeitigen bestehenden Mastanlagen **ohne bauliche Veränderungen** bzw. Neuorientierungen.

Ebenso wurde die Firma gebeten eine erste Abschätzung der Kosten abzugeben. Genaue Angaben zu den Bau- und Umbaukosten können jedoch erst nach Festlegung und Ausgestaltung der Sirenen erfolgen.

Gem. dem zuständigen Projektleiter für Warnsysteme kann hierzu nur angegeben werden, dass ...

- Die Ertüchtigung einer Anlage am Standort „Würzburger Straße / Wasserhäuschen“ zu einer größeren Sirene wirtschaftlicher zu sehen sei, als die komplette Neuerrichtung einer Mastanlage am Standort „Süd / Am Scheckert“. (ca. 30 – 40%)
- Die Kosten für eine Neuerrichtung des Maststandortes am Sportheim ungefähr gleich mit dem Neubau des Sirenenstandortes „Süd / Am Scheckert“ zu setzen ist. (1:1)

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt die Variante 2, vorbehaltlich der Förderzusage durch die Regierung von Unterfranken, weiter zu verfolgen. Gem. dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2022 ist der Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

## **TOP 11    Informationen zum Kommunalen Förderprogramm**

### **Förderantrag für die Sanierung und Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken, 1. TM Bruchsteinmauerwerksanierung, Anwesen Dorfstr. 17, Fl.Nr. 77/4**

Für die Bruchsteinmauerwerksanierung an der Scheune wurden ein Angebot und eine Absage von einer weiteren Firma eingereicht. Da somit nicht genügend Angebote vorlagen, wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% bei der Berechnung der Förderfähigen Kosten abgezogen.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Sanierungsberaters Schlicht Lamprecht Kern vom 22.03.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid Nr. 04/2022 vom 07.04.2022 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 4.403,52 €.

### **Förderantrag die Erneuerung der Haustüren am Haupt- und Nebeneingang, Anwesen Schmiedsgasse 18, Fl.Nr. 133**

Für die Erneuerung der Haustüren wurden zwei Angebote eingereicht. Da somit nicht genügend Angebote vorlagen, wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% bei der Berechnung der Förderfähigen Kosten abgezogen.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Sanierungsberaters Schlicht Lamprecht Kern vom 06.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid Nr. 05/2022 vom 07.04.2022 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 2.158,74 €.

### **Förderantrag für den Außenputz, Anwesen Schmiedsgasse 18, Fl.Nr. 133**

Für den Außenputz wurden zwei Angebote eingereicht.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Sanierungsberaters Schlicht Lamprecht Kern vom 07.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid Nr. 06/2022 vom 07.04.2022 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 1.438,75 €.

### **Teilabrechnung für die Komplettsanierung des Wohnhauses, Anwesen Dorfstr. 44, Fl.Nr. 36**

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 29.06.2020 und 1. Änderungsbescheid vom 03.01.2022 Zuschüsse in Höhe von 21.291,59 € gewährt.

Der Bauherr erklärte Ende 2021, dass bis auf die Fassadensanierung alle Gewerke abgeschlossen seien. Auf Grund der momentanen Marktsituation und Terminproblemen bei den Handwerkern würde sich jedoch die Fassadensanierung, mit der dort inkludierten Gerüststellung, noch bis ins späte Jahr 2022 hinein ziehen. Es wurde, in Abstimmung mit dem Sanierungsberater, daher vom Techn. Bauamt zugestimmt, eine Teilabrechnung der bisher erbrachten Gewerke durchzuführen.

Die Prüfung der beiden eingereichten Teilabrechnungen für die Dachdecker- und Spenglerarbeiten sowie Eingangstür und Terrassentür durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 17.01.2022 und 26.01.2022 hat zuwendungsfähige Kosten in Höhe von insgesamt 48.077,45 € und somit eine mögliche Teilauszahlung in Höhe von 14.423,24 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 07.04.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Teilabrechnungen ermittelten Betrages in Höhe von 14.423,24 €.

### **Rückfrage aus dem Bauausschuss bezüglich der Zuschussgewährung für die Dachsanierung, Anwesen Dorfstr. 25, Fl.Nr. 73**

In der letzten Bauausschusssitzung gab es Rückfragen bezüglich der Ausführung der Glasdachziegel am Anwesen Dorfstr. 25.

Die Antragstellerin hatte bereits frühzeitig vor der Dachsanierung die Arbeiten mit dem Sanierungsberater abgestimmt. Dieser genehmigte in seiner Stellungnahme vom 15.09.2020, dass die vorhandenen Glasziegel zur Belichtung des nicht gedämmten und ausgebauten Dachraumes, wie im Bestand, wieder eingebaut werden könnten. Über diese Stellungnahme zur Instandsetzung des Daches wurde der Bauausschuss in der Sitzung vom 17.11.2020 informiert.

Die Ausführung war also nur möglich, da das Dach unausgebaut war und zudem die Glasdachziegel bereits im Bestandsdach in der gleichen gestalterischen Art und Weise vorhanden waren. Gegen die damalige Stellungnahme wurden seitens des Bauausschuss keine Einwände erhoben.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 12 Informationen und Termine**

- Nächste Bauausschusssitzung: 19.07.2022, 18:00 Uhr

- Aus dem Bauausschuss wurde dringend angeregt, die Pflasterarbeiten an der Engstelle Würzburger Straße/Erlabrunner Straße, die im Rahmen der Verlegung der Glasfaser vorgenommen wurden, überprüfen zu lassen.
- Die ausführende Firma bzgl. der Glasfaserarbeiten fragt an, ob eine zusätzliche Rollator-Spur für den Teilbereich der Dorfstraße vorgenommen werden könnte. Hierzu beriet der Bauausschuss und stellte einstimmig fest, dass dies nicht im Rahmen der Glasfaserarbeiten gewünscht ist. Hiermit soll sich der Gemeinderat zu gegebener Zeit nochmals befassen, da seitens der Regierung von Unterfranken Fördermittel bzgl. barrierefreiem Ausbau zur Verfügung gestellt werden und dies ein grundsätzliches Anliegen der Gemeinde ist.
- Aus dem Bauausschuss wurde der Sachstand bzgl. der Gestaltungs- und der Stellplatzsatzung nachgefragt. Hierzu führt die Verwaltung aus:  
Bzgl. der Gestaltungssatzung wurde die Gemeinde gebeten, die Änderung der Satzung vorzeitig zurückzustellen, da die Regierung von Unterfranken auf eine Rückmeldung des Staatsministeriums für Bauen wartet, die die konträren Meinungen zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Regierung von Unterfranken als Fördergeber verbinden und als eine einheitliche Meinung des Staatsministeriums widerspiegeln soll. Aus dem Bauausschuss kam die dringende Bitte, dennoch das Verfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung weiter fortzuführen.  
Bzgl. der Stellplatzsatzung liegen die Änderungswünsche der Fraktionen vor. Ein entsprechender Entwurf wird den Fraktionen vorgelegt werden.

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

Waldemar Brohm  
1. Bürgermeister

Marcel Holstein  
Schriftführer/in