



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND FERIENAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.08.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19.25 Uhr
Ort:	im Rathaus Margetshöchheim

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 28/22M - Antrag auf Baugenehmigung, Modernisierung und Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken, FINr. 25, 25/1, Dorfstraße 34 | BV/395/2022 |
| 2 | BV 24/22M - Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Sanierung eines Wohnhauses, FINr. 63/2, Dorfstraße 52  | BV/384/2022 |
| 3 | BV 27/22M - Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Erweiterung eines Gewerbebetriebs, FINr. 4395/2, Zeller Straße 17   | BV/394/2022 |
| 4 | BV 29/22M - Errichtung einer Photovoltaikanlage, FINr. 83, Mainstraße 3  | HA/004/2022 |
| 5 | Fußläufige Verbindung Dorfstraße 42 - Erläuterungen zur Planung  | BV/385/2022 |
| 6 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm  | BV/383/2022 |
| 7 | Informationen und Termine  | HA/007/2022 |

## ANWESENHEITSLISTE

### 2. Vertreter

2. Bgm. Götz, Norbert

In Vertretung für 1. Bgm. Brohm

### Ausschussmitglieder

Jungbauer, Otilie  
Kircher, Daniela

Anwesend ab TOP 2

### 1. Vertreter

Götz, Lukas  
von Hinten, Gerhard

1. Vertreter für Simon Haupt

1. Vertreter für Sebastian Baumeister

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

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian  
Haupt, Simon

Der 2. Bgm. Norbert Götz eröffnete um 18.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Ferienausschusses Margetshöchheim, begrüßte alle anwesenden Mitglieder des Bau- und Ferienausschusses sowie die anwesenden Gäste und stellte ferner fest, dass keine Einwendungen gegen Ladung oder Tagesordnung vorliegen.

Es wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung erhoben.

Einstimmig wurde beschlossen, dass TOP 3, Bauvorhaben 28/22 M vorgezogen wird zu TOP 1 und somit TOP 2 zu TOP 3 wird usw. Daher nun beginnend mit neuem TOP 1.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>BV 28/22M - Antrag auf Baugenehmigung, Modernisierung und Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken, FINr. 25, 25/1, Dorfstraße 34</b>
--------------	---

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Daher gilt das Gebot des Einfügens.

Das Anwesen soll im Rahmen der Modernisierung und Sanierung des Hauses auch stellenweise umgenutzt werden. Vormalig nicht für Wohnzwecke im Haupthaus vorgesehene Etagen / Räume sollen fortan zu Wohnzwecken genutzt werden. Ferner werden kleinere Veränderungen im Inneren wie Äußeren vorgenommen.

Gem. Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der notwendige Platz für zwei Stellplätze kann auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, jedoch handelt es sich hierbei um mindestens einen sog. „gefangenen Stellplatz“. Diese sind gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 der Stellplatzsatzung unzulässig.

Daher wurde beiliegender Antrag auf Abweichung gestellt. Hierzu wird ausgeführt, dass zwei Stellplätze nachgewiesen werden können, sofern die Anrechenbarkeit ermöglicht wird. Ferner ist durch die Tatsache, dass nur eine Wohneinheit besteht, sichergestellt, dass die Unpassierbarkeit des eigenen Stellplatzes durch Dritte ausgeschlossen ist.

Die beantragte PV-Anlage entspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Dies hat auch eine Rücksprache mit dem Sanierungsberater ergeben.

Es werden nachfolgende **Beschlüsse** gefasst:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zur Gesamtmaßnahme wird erteilt.

**Einstimmig angenommen      Ja 4    Nein 0**

2. Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung (Stellplätze) wird erteilt.

**Einstimmig angenommen      Ja 4    Nein 0**

3. Die Sanierungsgenehmigung wird erteilt.

**Einstimmig angenommen      Ja 4    Nein 0**

Das Anwesen Dorfstraße 52 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund dieser Tatsache soll eine Generalsanierung im Inneren stattfinden und das Äußere den Vorgaben der Gestaltungssatzung angepasst werden. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Sanierung soll eine Einliegerwohnung im EG und das Dachgeschoss zu Wohnzecken ausgebaut werden. Ferner soll die energetische Versorgung des Hauses mittels Solar Kollektoren unterstützt werden.

Dem Einbau von insgesamt vier Dachliegefenstern (eins je Seite, je Dach bei Vorder- und Hinterhaus) wurde bereits zugestimmt, indem die Unterscheidung Vorder- und Hinterhaus bestätigt wurde.

Die beabsichtigten Sonnenkollektoren nehmen weniger als 30% der Gesamtfläche des Daches ein, sodass diese zulässig sind. Die Einsehbarkeit dieser Module ist ebenfalls nicht gegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird nachfolgende Abweichung von der Gestaltungssatzung beantragt:

- Abstand zur den Fassadenaußenkanten:  
Die Gestaltungssatzung setzt fest, dass Fenster einen Mindestabstand von 0,90 Metern zu den Fassadenaußenkanten aufweisen müssen. Die Bauherren beabsichtigten ein harmonisches und symmetrisches Fensterbild an der Vorderseite zu errichten.

Aufgrund der angestrebten Symmetrie und nicht ausreichenden Gebäudebreite wird daher eine Unterschreitung der o.g. Maße beantragt. Es soll daher ein reduzierter Abstand von 67,5 cm ausgeführt werden.

Mit Stellungnahme vom 21.07.2022 führt der Sanierungsberater aus, dass die Abweichung in diesem Fall denkbar ist, da hierdurch ein symmetrisches Gesamtbild erreicht werden kann. Die Anordnung der Fenster wurde vor Ort mit dem Sanierungsberater besprochen.

Ferner wird angefragt, ob eine Eintrittsstufe, welche sich auf öffentlichem Grund befinden würde, errichtet werden dürfte.

Dies wird damit begründet, dass hierdurch die Verkehrssicherheit, der Komfort und die Gestaltung des Gebäudes gesteigert werden würde. In der Stellungnahme vom 21.07.2022 schlägt der Sanierungsberater die Ausführung der Tür in diesem Format vor, sodass eine vorgesezte Stufe auf öffentlichem Grund notwendig werden würde.

Sofern dies zugelassen werden soll, ist mit dem Antragssteller eine Haftungsfreistellungserklärung zu vereinbaren. Die Zustimmung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Im Rahmen der Beratung wurde die Frage nach den notwendigen Stellplätzen gestellt. Hierbei wird darauf verwiesen, dass das Landratsamt dies im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung überprüfen wird. Ferner soll ein expliziter Hinweis in die Stellungnahme der Gemeinde Margetshöchheim aufgenommen werden.

Aufgrund der Angabe, dass ca. 12 Ster Holz gelagert werden sollen, wurde darum gebeten die brandschutzrechtliche Einordnung des Ganzen für diesen Punkt vornehmen zu lassen.

Daher ergingen folgende

### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt. Zugleich wird die Sanierungsgenehmigung gem. § 145 BauGB erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung bzgl. dem Mindestabstand Fenster/Fassadenaußenwand wird zugestimmt.

Die Errichtung einer Einstiegsstufe auf öffentlichen Grund wird – unter der Bedingung, dass eine Haftungsfreistellungserklärung bescheinigt wird – zugestimmt.

Sofern ein weiterer Stellplatzbedarf gem. der Stellsatzung seitens des Landratsamtes festgestellt wird, wird seitens der Gemeinde die Ablöse hierfür angeboten.

**Einstimmig beschlossen: Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>BV 27/22M - Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Erweiterung eines Gewerbebetriebs, FINr. 4395/2, Zeller Straße 17</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das Gebot des Einfügens ist daher zu wahren. Hierbei liegt ein faktisches Gewerbegebiet vor.

Mit Beschluss vom 27.07.2021 erteilte der Bauausschuss zuletzt das gemeindliche Einvernehmen bzgl. des Bauantrags 8/21. Dieser stellt die Wesensgrundlage des aktuellen Antrags dar.

So sollen die damals bereits angedeuteten Verwaltungsräume im OG nun konkret ausgebaut, Sozialräume im UG geschaffen und eine weitere Arbeitsstätte in Form einer Spengler-Werkstatt errichtet werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>BV 29/22M - Errichtung einer Photovoltaikanlage, FINr. 83, Mainstraße 3</b>
--------------	--

Die Eigentümer des Anwesens Mainstraße 3 möchten eine PV-Anlage im Einklang mit der Gestaltungssatzung errichten.

Gemäß Gestaltungssatzung sind hierbei im Geltungsbereich nachfolgende Aspekte Voraussetzung:

1. PV-Anlagen nicht vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können; öffentlicher Straßenraum ist die Straße, die dem Grundstück zugeordnet ist,
2. grundsätzlich nur schwarze oder in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung verwendete PV-Module verbaut werden; gleiches gilt für die Unterkonstruktion,
3. ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen, Versätze o.ä. errichtet werden,

4. die Mindestgröße für PV-Anlagen je Feld mindestens 8,00 m<sup>2</sup> beträgt; je Dachseite ist nur ein Modulfeld zulässig,
5. die Anordnung der Modulfelder firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche erfolgt und
6. die Abstände des jeweiligen Modulfeldes zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe grundsätzlich gleich groß sind; zu den Ortgängen soll der Abstand grundsätzlich mindestens 2,00 Meter und zur Traufe sowie First grundsätzlich mindestens 0,50 Meter betragen.

Rechnerisch werden auf jeder Seite 9 Elemente nebeneinander a ca. 2 m<sup>2</sup> Fläche verbaut. Somit je Dachseite 18 m<sup>2</sup>. Die Module bilden einen Streifen entlang des Firstes. Die Anlage ist auf Eigenverbrauch ausgerichtet, nicht auf Einspeisung.

Eine Rückfrage hat ergeben, dass er den Abstand von 2 m zum Ortgang, welcher in der Stellungnahme aufgeführt ist, auf jeden Fall einhalten wird. Die Module werden in schwarz ausgeführt.

Die Stellungnahme des Sanierungsberaters liegt bei. Aus Sicht der Verwaltung werden die aufgestellten Kriterien erfüllt.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Zulassung einer PV-Anlage Mainstraße 3 (BV 29/22M) wird stattgegeben und ein Mindestabstand von einem Meter zum jeweiligen Ortgang vorgegeben.

**Mehrheitlich angenommen      Ja 4    Nein 1**

### **TOP 5      Fußläufige Verbindung Dorfstraße 42 - Erläuterungen zur Planung**

Gem. der Bauausschusssitzung vom 19.07.2022 regte der Bauausschuss zu den Planungen der fußläufigen Verbindung zwischen der Dorf- und der Pointstraße, wie folgt an; worauf das Planungsbüro erläuterte:

Die im Plan als „Pollerleuchten“ gekennzeichneten Lampen im schmalen Durchgangsbereich des Verbindungsweges sollten eher als Boden- oder Wandeinbauleuchten ausgebildet werden.

*Ich denke der Gedanke des Bauschusses wird es sein, dass durch die Pollerleuchten die Wegbreite noch weiter eingeschränkt erscheint. Wir hatten die Idee der Wandeinbauleuchten aus der Gesamtbetrachtung (einheitliche und gleichgeartete Ausleuchtung der Wegeverbindung) und aus technischen Bewegründen (Einbau, Schnittstellen, Verkabelung, Ausleuchtung) frühzeitig verworfen, ist aber jederzeit möglich und kann wenn es seitens der Gemeinde gewünscht ist als Wandeinbauleuchten umgesetzt werden. Bodeneinbauleuchten gegen die Mauer würden wir aufgrund der Blendwirkung an dieser engen Stelle und ggf. wegen der Ausleuchtung der Wegefläche nicht empfehlen.*

Ebenso wurde angeregt die, in der Ansicht schräg dargestellte Schwergewichtsmauer, gleichmäßig abzutreten. Der Bauausschuss sieht eine Trennung in drei gleichgroße Abschnitte als sinnvoll an.

*Auch diese Varianten einer Abtreppe gingen der geplanten Variante der schräg verlaufenden Mauer voraus. Wir haben die abgetrepten Varianten verworfen, da sie u.E. zu unruhig wirken. Die Topografie entlang der Mauer ist nicht üppig. Eine Abtreppe hatte ich nicht für notwendig gehalten. Ich denke die Frage ist aufgekommen, da bei einer waagerechten Fuge die oberen*

*Steine schrägangeschnitten sind. Vorschlag wäre dies vor Ort, vor Ausführung mit der beauftragten Firma zu klären.*

Der Plan der Varianten liegt dem Bauausschuss vor.

Da die Frage der Mauerabdeckung nicht durch das Techn. Bauamt abschließend geklärt werden konnte, bittet der Bauausschuss um Übersendung eines detaillierten Querschnitts zur Ausbildung.

*Der obere Abschluss kann als 8 cm Platte mit 1-2cm beidseitigem Überstand, bündig mit Tropfkante oder als Rollschicht ausgebildet werden. Die Detailplanung erfolgt in der Werkplanung mit Festlegung der Mauerausbildung vor der Ausführung.*

### **Beschluss:**

Gänzlich zur Kenntnis genommen.

## **TOP 6 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm**

### **Stellungnahme Farbberatung Fassadengestaltung der ausgebauten Scheune, Anwesen Mainstraße 34, Fl.Nr. 198**

### **Stellungnahme Farbberatung Sanierung des Hauptgiebels, Anwesen Gartenstr. 6, Fl.Nr. 166/6**

### **Zuschussgewährung für die Fassadensanierung, Anwesen Dorfstr. 25, Fl.Nr. 73**

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 03.05.2022 Zuschüssen in Höhe von 3.192,00 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 18.07.2022 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 18.807,15 € ergeben. Da beim damaligen Förderantrag jedoch nur zuwendungsfähige Kosten von 10.639,99 € eingereicht wurden, liegt somit die mögliche Förderung bei 3.192,00 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 21.07.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 3.192,00 €.

### **Zuschussgewährung für den Einbau von Natursteinfensterbänken, Anwesen Mainstr. 34, Fl.Nr. 198**

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 10.06.2022 Zuschüssen in Höhe von 773,00 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 18.07.2022 hat zuwendungsfähige Kosten von 2.576,66 € ergeben, somit liegt die mögliche Förderung bei 773,00 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 22.07.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 773,00 €.

### **Zuschussgewährung für die Instandsetzung des Daches, Anwesen Erlabrunner Str. 23, Fl.Nr. 1360/2**

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 24.09.2021 Zuschüssen in Höhe von 6.889,93 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 24.05.2022 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 32.644,68 € ergeben. Da beim damaligen Förderantrag jedoch nur zuwendungsfähige Kosten von 22.966,44 € eingereicht wurden, liegt somit die mögliche Förderung bei 6.889,93 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 09.08.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 6.889,93 €.

### **Förderantrag für die Dachumdeckung Scheune, Anwesen Dorfstr. 25, Fl.Nr. 73**

Für die Dachumdeckung der Scheune wurden 3 Angebote eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 19.07.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 22.07.2022 durch das Techn. Bauamt zugestimmt, unter dem ausdrücklichen Hinweis, dass keine engobierten Dachziegel verwendet werden dürfen.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 8.548,40 €.

### **Beschluss:**

Gänzlich zur Kenntnis genommen.

## **TOP 7 Informationen und Termine**

- Vorschlag BA-11/2022: **29.11.2022, 18:00 Uhr**
- Parkplatzsituation Margetshöchheim:

Ein Mitbürger der Gemeinde Margetshöchheim schrieb an den Herrn Bürgermeister sowie die Mitglieder des Gemeinderates seine Eindrücke hinsichtlich der allgemeinen Parksituation. Hierbei beschwerte er sich über die Nichtnutzung von Park- bzw. Garagenstellplätzen, wenn diese durch sonstige Gerätschaften oder anderweitige Nutzung blockiert werden und damit eine Andienbarkeit dieser Flächen nicht gegeben ist. Aufgrund der stetigen Verknappung von Parkräumen im öffentlichen Raum ist es grundsätzlich schwierig, auch für kurzzeitiges Abstellen des Fahrzeuges, einen Parkplatz zu finden und daher wurden mehrere Punkte angefragt.

Insbesondere die Tatsache, ob und wie das Abstellen von Anhängern bzw. Wohnwägen über einen längeren Zeitraum von 14 Tagen zulässig wäre?

Das Abstellen von Anhängern über einen längeren Zeitraum von 14 Tagen ist unzulässig. Diese dürfen nicht länger als 14 Tage an Ort und Stelle verbleiben.

Seitens der Gemeinde wird, dort wo es möglich ist, versucht Abhilfe zu schaffen. Hierbei sollen in naher Zukunft weitere Wohnmobilstellplätze geschaffen werden und sobald diese bestehen, öffentlich bekannt gemacht werden, so dass eine Bewerbung hierauf erfolgen könnte.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Norbert Götz die öffentliche Sitzung des Bau- und Ferienausschusses Margetshöchheim.

Norbert Götz  
2. Bürgermeister

Marcel Holstein  
Schriftführer/in