



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

|                |  |
|----------------|--|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 27.05.2014                               |
| Beginn:        | 16:30 Uhr  |
| Ende           | 19:00 Uhr  |
| Ort:           | im Rathaus Margetshöchheim,<br>Bürgermeisterzimmer |

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Ortseinsichten; Erörterung der Parkregelung im sanierten Teilbereich der Mainstraße           | BV/033/2013 |
| 2 | Neubau einer Wohnanlage "Am Scheckert", FINr. 4444/2, Am Scheckert 9                          | BV/115/2014 |
| 3 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 1185/1, Falkenstraße 15            | BV/113/2014 |
| 4 | Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 4438/5, Am Scheckert 27, Befreiungen | BV/114/2014 |
| 5 | Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Bachwiese 60, FINr 4822                                    | BV/119/2014 |
| 6 | Modernisierung eines vorhandenen Wohnhauses nach Brandschaden FINr. 188, Mainstr. 22          |             |
| 7 | Angebot für die Einrichtung der ISEK-Arbeitskreise  | HA/101/2014 |
| 8 | Honorarvereinbarung für die Umplanung des Stegabganges  | BV/118/2014 |
| 9 | Informationen und Termine   | HA/102/2014 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

### weitere Mitglieder des Gemeinderates

Etthöfer, Peter

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

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

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 1</b> | <b>Ortseinsichten; Erörterung der Parkregelung im sanierten Teilbereich der Mainstraße</b> |
|--------------|--|

Nach Abschluss der Baumaßnahmen im Teilbereich der Mainstraße zwischen Ludwigstraße und Falkenstraße sollte geprüft werden, ob die Regelung des ruhenden Verkehrs den neuen Gegebenheiten anzupassen ist.

Die Ortseinsicht wurde zum Ende der Sitzung durchgeführt. Der Bauausschuss stellte fest, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht, der eine detaillierte Parkregelung erfordern würde.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte darauf geachtet werden, dass in den Gehweg überhängende Hecken rechtzeitig zurück geschnitten werden.

|              |   |
|--------------|---|
| <b>TOP 2</b> | <b>Neubau einer Wohnanlage "Am Scheckert", FINr. 4444/2, Am Scheckert 9</b> |
|--------------|---|

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Scheckert, 1. Änderung“. Der Bauträger plant die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Die Bebauung besteht aus vier Häusern, die über zwei selbständige Treppenhausgebäude erschlossen werden. Die vorgesehene Anordnung bildet eine gestaffelte Hausgruppe mit Vorplatz, die Geschosse sind dem Geländeverlauf angepasst und höhenversetzt.

Für die Genehmigung des Bauvorhabens sind Befreiungen wegen der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe sowie insbesondere bei den Treppenhäusern von der festgesetzten Dachform, Dachneigung sowie auch Dachdeckung beantragt. Die Überschreitung der Wandhöhe findet ausschließlich innerhalb der geplanten Bebauung, also „untereinander“ statt. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Auf Nachfrage wurde erläutert, dass der Bebauungsplan verminderte Abstandsflächen zur Nachbarbebauung enthält. Aufgrund nachbarlicher Bedenken wurde jedoch ein Abstand von 3,90 m bzw. 4,50 m gegenüber Fl.-Nr. 4444/7, Frankenstraße 6a geplant. Die Zustimmung des Nachbarn ist abhängig von der Einhaltung dieses Abstandes.

Nach weiterer Beratung fasste der Gemeinderat folgenden

### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den vorliegenden Befreiungsanträgen wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>TOP 3</b> | <b>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 1185/1, Falkenstraße 15</b> |
|--------------|---|

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bodenäcker - Am Friedhof“. Der Bauherr beantragt Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen, der Dachform und der Traufhöhe. Für die Überschreitung der Baugrenze Richtung Norden und der Dachform (Walmdach) wurde bereits mit Beschluss vom 18.06.13 die Befreiung in Aussicht gestellt. Die Traufhöhe wird in Richtung Norden um ca. 18 cm überschritten und dem dort vorhandenen Geländeniveau begründet.

Weiterhin sind erkennbar Befreiungen hinsichtlich der vorgegebenen Lage der Stellplätze und der Dacheindeckung für Garagen erforderlich.

**Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten bzw. erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 4</b> | <b>Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 4438/5, Am Scheckert 27, Befreiungen</b> |
|--------------|--|

Im Rahmen der Prüfung der Änderungsplanung wurde festgestellt, dass die geplante Garage die Baugrenze nicht einhält und die auf 1,20m festgesetzte Einfriedungshöhe um 40 cm überschritten wird.

Es wurde festgestellt, dass durch die beabsichtigte Einfriedungshöhe von 1,60 m im Bereich der Garagenausfahrt die Übersicht zum angrenzenden Gehweg behindert wird. Die ebenfalls in einer Höhe von 1,60 m geplante Gabionenwand beidseits des Einfahrtbereiches behindert die Übersichtlichkeit zusätzlich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Gewährung einer Befreiung ein Präzedenzfall geschaffen werden würde.

Der Standort der Garagen wurde aufgrund des starken Geländegefälles offensichtlich nah an der Straße gewählt. Der erforderliche Stauraum von 1,50 m wird jedoch eingehalten.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

**Beschlüsse:**

Dem vorliegenden Antrag auf Befreiung der festgesetzten Höhe der Einfriedung wird nicht zugestimmt. Dies betrifft auch die Höhe der geplanten Gabionen.

**5 : 0 Stimmen.**

Dem weiteren Antrag zur Überschreitung der Baugrenze der Garage wird Zustimmung erteilt.

**4 : 1 Stimmen.**

**TOP 5 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Bachwiese 60, FINr 4822**

Zu diesem Bauantrag wurde bereits in der Sitzung am 20.02.14 Befreiung wegen der abweichenden Dachneigung des Anbaus erteilt. Das LRA Würzburg hält es jedoch für erforderlich, dass eine Genehmigung nicht nur den Anbau, sondern das gesamte Gebäude umfasst, da der bestehende Teil bisher über keine Baugenehmigung verfügt. Somit würde aus dem bisher baurechtlich geduldeten Gebäudeteil, der sich zu etwa 50 % innerhalb der Baugrenzen befindet, ebenfalls ein genehmigtes Gebäude.

Im Bauausschuss wurde eingehend über das Verfahren des Schwarzbaugesbiet „Bachwiese“ diskutiert und dahingehend argumentiert, dass durch die nachträgliche Sanktionierung des ungenehmigten, aber inzwischen geduldeten Bauvorhabens Präzedenzfälle geschaffen werden könnten. Die im Rahmen der 7. Änderung des Baugebietes Bachwiese gewählte Baugrenze zum Grundstück FINr. 4822 ist nach Meinung des Bauausschusses offensichtlich unglücklich gewählt und führt dazu, dass die Hälfte des ursprünglichen Bauwerks genehmigungsfähig ist, während die übrige Hälfte des bestehenden Gebäudes weiterhin der Charakter eines ungenehmigten Bauwerks anhaftet. Über die Frage der Präzedenzwirkung bestanden sehr unterschiedliche Auffassungen.

Nach eingehender Beratung stellte der Bauausschuss in überwiegender Mehrheit fest, dass es zur Genehmigung des Anbaus gerade nicht der nachträglichen Legalisierung des gesamten Gebäudes bedarf. Insoweit wäre darauf hinzuwirken, dass die Genehmigung ausschließlich für den Anbau erteilt wird und sich im vorliegenden Einzelfall nicht auf das gesamte Gebäude erstreckt.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Erweiterung der Baugenehmigung auf den bestehenden Teil des Gebäudes Bachwiese 60 wird nicht zugestimmt.

**mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 2**

**TOP 6 Modernisierung eines vorhandenen Wohnhauses nach Brandschaden FINr. 188, Mainstr. 22**

Im Rahmen des Wiederaufbaus und der Modernisierung beabsichtigt der Bauherr, das vorhandene Wohnhaus um 20 cm aufzustocken. Die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten liegt zum Zeitpunkt der Beratung noch nicht vor.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Vorgaben des Sanierungsbeauftragten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

**TOP 7 Angebot für die Einrichtung der ISEK-Arbeitskreise**

Das vorliegende Angebot wurde bereits vor einigen Wochen im Bauausschuss erörtert. Unklar war damals, ob eine Moderation aller Arbeitskreise in einer Auftaktveranstaltung erfolgen sollte, oder ob die Moderation der einzelnen Arbeitskreise vorgeschlagen werde. Nach Angabe von Herrn Schirmer ist das Angebot so zu verstehen, dass die angebotene Leistung jeweils pro Arbeitskreis gilt; dies sei aufgrund des Umfangs der inhaltlichen Vorbereitung notwendig. Der gesamte Auftrag beläuft sich somit auf die Summe von 4 x 1020,43 €, also 4.081,72 €. Ergänzend wird die Möglichkeit einer finanziellen Förderung geklärt.

### **Beschluss:**

Der Auftragsvergabe auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes wird zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinderäte jederzeit die Möglichkeit haben, im Rahmen des Arbeitskreises sich über den Stand des Verfahrens „ISEK“ zu informieren. Entsprechende Unterlagen des „ISEK“ sowie zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung, zur Gestaltungssatzung und zu den Planungsentwürfen zum Ausbau der Mainstraße werden den neuen Gemeinderäten in nächster Zeit zugestellt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 8 Honorarvereinbarung für die Umplanung des Stegabganges**

Aufgrund der Entscheidung zur Änderung der Linienführung des Stegabganges sind Änderungen der bereits erstellten Planungen erforderlich. Hierzu fand am 21.05.14 ein Gespräch mit Vertretern des WNA und des Planungsbüros SBP, Stuttgart statt.

Der Bauausschuss wurde über das Ergebnis der Besprechung informiert. Die ursprünglich auf ca. 31.500 € Netto veranschlagten Honorarkosten konnten auf ca. knapp 18.000 € Netto reduziert werden. Erörtert wurde auch, ob auf dem Treppenaufgang verzichtet werden kann. Darüber hinaus wurden weitere Ausstattungsdetails erörtert und vorgeschlagen. Die abschließende Entscheidung sowie ergänzenden Verwaltungsvereinbarung wird im Gemeinderat beschlossen.

**zurückgestellt**

## **TOP 9 Informationen und Termine**

- Beschwerde über Verkehrsbehinderungen im Bereich des Schnellimbiss in der Dorfstraße:

Der Betreiber des Schnellimbiss soll nochmals angesprochen werden, um im Sinne einer einvernehmlichen Lösung zu kooperieren. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, müsste versucht werden, die Überwachung zu den Hauptgeschäftszeiten zu verstärken.

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