



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.09.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:25 Uhr
Ort:	Treffpunkt um 18 Uhr: Am Sportplatz 5 anschließend Sitzung im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Vor Ort Einsicht - Am Sportplatz 5 | BV/581/2023 |
| 2 | BV 17/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Materiallagers, FINr. 4180/1, Rosenstraße 11 | BV/580/2023 |
| 3 | BV 18/23M - Antrag auf Baugenehmigung - Vergrößerung eines Anbaus, Änderung der Dachform und Errichtung eines Carports, FINr. 1467, Untere Steigstraße 16 | BV/562/2023 |
| 4 | BV 19/23M - Antrag auf isolierte Abweichung, Errichtung eines Carports, FINr. 1179/10, Sandflurweg 12 | BV/579/2023 |
| 5 | Baurecht - Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung Beschlussfassung | BV/582/2023 |
| 6 | Informationen und Termine | HA/131/2023 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon

1. Vertreter

Herbert, Stefan 1. Vertreter für Kircher Daniela
Scheumann, Bernd 1. Vertreter Otilie Jungbauer

2. Vertreter

Götz, Norbert 2. BGM. 1. Vertreter Vorsitz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Jungbauer, Otilie
Kircher, Daniela

2. Bürgermeister Norbert Götz eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

Gegen die Ladung wurden keine Einwände erhoben. Die letzte öffentliche Niederschrift wurde genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Vor Ort Einsicht - Am Sportplatz 5

Der Bauausschuss begutachtete die untere Einliegerwohnung und stellte fest, dass im Falle einer Neuvermietung Heizung und Elektrik im Vorfeld überprüft werden müssen. Grundsätzlich besteht seitens des Bauausschusses Bereitschaft zur Vermietung.

Es bestand übereinstimmend die Meinung, dass ein Leerstand auf Dauer nicht von Vorteil ist. Aufgrund dessen sollen alle beweglichen Gegenstände aus dem Gebäude entfernt, Tapeten entnommen, gelüftet, der Teppich entfernt werden, um eine Neuvermietung vornehmen zu können.

Hierbei soll auf das Mitwirken des zukünftigen Mieters hingewirkt werden, ggfs. auch durch Reduktion des Mietzinses.

Mit der vorgenannten Vorgehensweise besteht grundsätzliches Einverständnis.

TOP 2 BV 17/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Materiallagers, FINr. 4180/1, Rosenstraße 11

Die Gemeinde Margetshöchheim beabsichtigt am Bauhof die Errichtung eines Materiallagers in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze. Hierzu sind zwei Befreiungen notwendig.

Seitens des Bauausschusses wurde hinsichtlich der Dachneigung und der Vereinbarkeit mit PV angefragt. Dies wird entsprechend im Nachgang geklärt. Vorgeschlagen wurde eine Blende, um eine verbesserte Schutzwirkung für gelagerte Güter vornehmen zu können. Dies ist noch abzuklären. Grundsätzlich erging folgender

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen inkl. der Befreiungen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3 BV 18/23M - Antrag auf Baugenehmigung - Vergrößerung eines Anbaus, Änderung der Dachform und Errichtung eines Carports, FINr. 1467, Untere Steigstraße 16

Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Das Gebot des Einfügens ist daher zu beachten.

Für das Flurstück 1467 wurde im Jahr 2020 ein Bauantrag BG-2020-567 für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses eingereicht und am 21.02.2021 genehmigt.

Der Bauherr beantragt nun eine Planänderung mit folgenden Änderungen:

- Eine geringfügige Vergrößerung des eingeschossigen Anbaus auf der Ostseite.
- Es ändert sich die Raumaufteilung im Anbau und im Zuge dessen die Festeröffnungen.
- Die Dachform des Anbaus ändert sich zu einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5 und 15 Grad.
- Der Trampel des Dachgeschosses wird erhöht. Das Dachgeschoss ändert sich dadurch zum Vollgeschoss.
- Änderung der Gauben
- Die Positionierung der Stellplätze ist neu geordnet. Zwei der vier Stellplätze befinden sich unter einem Carport. Dieser ist nicht abstandsrelevant und separat betrachtet genehmigungsfrei. Da der Carport jedoch im Zuge der Bauarbeiten errichtet wird, ist er Bestandteil der Planänderung.

Eine wesentliche Änderung im Sinne des § 3 Abs. 1 lit. b der Stellplatzsatzung liegt nicht vor. Ein weiterer Bedarf über den 2020 bereits festgesetzten besteht nicht.

Das Vorhaben fügt sich weiterhin im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung ein. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin gewahrt. Der First des Neubaus ragt nicht über den Bestand heraus und ordnet sich diesem unter.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

TOP 4	BV 19/23M - Antrag auf isolierte Abweichung, Errichtung eines Carports, FINr. 1179/10, Sandflurweg 12
--------------	--

Die Eigentümer des Grundstücks Sandflurweg 12, FINr. 1179/10, möchten ein Carport parallel zum Straßenverlauf errichten. Das Carport ist gem. Art 57 BayBO verfahrensfrei.

Die gem. § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung vorgegebene Stauraumfläche kann nicht eingehalten werden, daher ist eine isolierte Abweichung notwendig.

Beschluss:

Der Abweichung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5	Baurecht - Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung Beschlussfassung
--------------	--

Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Mit Novelle der BayBO 02/2021 eröffnet der

Landesgesetzgeber die Möglichkeit der Ablöse von der Herstellungspflicht von privaten Kinderspielplätzen entsprechend den Vorgaben der Stellplatzabläöse.

Ferner sind die Gemeinden gemäß Art. 81 BayBO dazu berechtigt örtliche Kinderspielplatzsatzungen zu erlassen, welche entsprechende Regelungen hierzu enthalten. Hierdurch wird u.a. die Frage der angemessenen Spielplatzfläche als auch die Höhe der Ablöse im Regelfall definiert.

Um die Angemessenheit des privaten Spielplatzes als auch den Ablösebetrag dauerhaft vergleich- und nachvollziehbar abzubilden, wird der Erlass einer Kinderspielplatzsatzung empfohlen.

Die Erlöse aus der Ablöse sind zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhalte einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Angemessener Umfang:

Aufgrund des vorliegenden Entwurfs sind Kinderspielplätze mit mindestens 60 qm Bruttofläche auszuführen. Hierbei ist zu beachten, dass je 25 qm Wohnfläche, 1,5 qm Kinderspielplatzfläche herzustellen sind. Mindestens jedoch 60 qm Kinderspielplatzfläche.

Bauvorhaben mit weniger als 1.000 qm Wohnfläche müssen daher stets 60 qm Spielplatzfläche nachweisen. Ab 1.025 qm Wohnfläche sind dann größere Spielplätze notwendig.

Ferner ist bei Spielplätzen mit 60 qm mindestens ein Spielgerät zu errichten, bei Spielplätzen von 61 qm – 90 qm drei und ab 91 qm Spielplatzfläche insgesamt vier Spielgeräte nachzuweisen.

Je Wohneinheit ist 1 qm Sandkasten nachzuweisen; mindestens jedoch 4 qm Sandkasten.

Höhe der Ablöse:

Die Höhe der Ablöse setzt sich aus vier Komponenten zusammen

$$A = (B + HK + UK) * F$$

A = Ablösebetrag

B = Bodenrichtwert je qm

HK = Herstellungskosten je qm

UK = Unterhaltskosten je qm

F = Gesamtbedarf an Spielplatzfläche (i.d.R. 60 qm)

Beispielrechnung für ein MFH im Zeilweg:

B = 450 €/qm

HK = 4,07 €/qm

UK = 21,15 €/qm

F = 60 qm

$$A = (450 \text{ €/qm} + 4,07 \text{ €/qm} + 21,15 \text{ €/qm}) * 60 \text{ qm}$$

$$A = 475,22 \text{ €/qm} * 60 \text{ qm} \rightarrow \mathbf{A = 28.513,20 \text{ €}}$$

Der Gemeinde Margetshöchheim kommen die Ablösebeiträge zu gute und können die Kosten für Herstellung und Unterhalt von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen unterstützen. Die Mittel sind zweckgebunden gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 3 BayBO.

Empfehlung:

Seitens der Verwaltung wird aus den o.g. Gründen der Erlass einer entsprechenden Satzung empfohlen, um zum einen Klarheit bzgl. der angemessenen Größenumfang als auch Höhe der Ablösebeträge geschaffen zu haben.

Beratung SoKu-Sport:

Der Ausschuss SoKu-Sport hat in seiner Sitzung vom 04.09.2023 über den Entwurf der Satzung vorbereitet und empfiehlt diesem dem Gemeinderat.

Beschluss:

Die vorliegende Spielplatzsatzung wird dem Gemeinderat zum Erlass empfohlen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Informationen und Termine

Termine

Vorschlag Bauausschuss: 19.12.2023, 18:00 Uhr – sofern notwendig

Friedhof Rosenstraße / Verlegung der Trinkwasserhauptleitung – Trassenfreischnitt

Für die Arbeiten zur Verlegung der neuen Trinkwasserhauptleitung am Friedhof, ist es im Vorfeld notwendig den neuen Trassenverlauf freizuschneiden. Entfernt werden Bäume und größere Sträucher um die Verlegearbeiten zu erleichtern. Hierzu wurden drei Firmen gebeten Angebote abzugeben. Zwei gingen ein. Auf das wirtschaftlichste Angebot wurde aufgrund des engen Zeitraums schon der Auftrag erteilt. Die Angebotssumme liegt innerhalb des Verfügungsrahmens des ersten Bürgermeisters. Die Maßnahmen finden außerhalb der Verbotszeit statt.

Wasserversorgung Margetshöchheim – Ertüchtigung der Strominstallation Hochbehälter

Im Zuge des Umbaus am Hochbehälter Niederzone, der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Margetshöchheim, wurde auch seitens der techn. Betriebsführung die aktuelle Stromversorgung in Frage gestellt.

Im Vorblick auf die künftigen Pumpen und den Austausch der Bestandspumpen, macht es Sinn im weiteren Bauablauf auch die Stromversorgung zu ertüchtigen, da diese Arbeiten im Vorfeld passieren können und dies für weniger Eingriffe in den laufenden Betrieb sorgt.

Die derzeitige Stromversorgung versorgt nicht nur den Hochbehälter Niederzone, sondern auch den Hochzonenbehälter, da hier der Strom „weitergeleitet“ wird. Neben der Fernüberwachung, Höhenstandsmessungen und Pumpenbetrieb, laufen auch die Zutrittskontrollen über die veraltete Stromversorgung. Die entsprechenden Bilder liegen dem Bauausschuss vor.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Umbaus und der zukunftssicheren Versorgung, wurde der Auftrag bereits durch den 1. Bürgermeister, Herrn Waldemar Brohm, freigegeben. Die Angebotssumme befindet sich im Verfügungsrahmen des ersten Bürgermeisters.

Mietzins Stellplatz Rosenstraße

Seitens der Verwaltung wurden die Kosten ermittelt. Diese belaufen sich auf ca. 20.000 €. Unter Zugrundelegung von laufenden Kosten pro Jahr über die nächsten 20 Jahre entstehen der Gemeinde Kosten in Höhe von ca. 60.000 €.

Der aktuelle Mietzins beträgt 30 €/Monat netto. Ab dem 01.01.2025 entfällt hierauf die Umsatzsteuer. Für die neu angelegten Stellplätze wurde daher ein Mietzins von 35 €/Monat netto festgesetzt. Dieser soll ab 01.01.2024 für Neu- als auch bestehende Altverträge gelten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Sachstand Obdachlosensituation

2. Bürgermeister Götz führte hierzu entsprechend kurz aus.

Spiegel Mainstraße/Pointstraße

Hier wurde gebeten, den Spiegel freischneiden zu lassen, da der Spiegel sehr eingewachsen ist.

Thekenkühlung Margarethenhalle

Hier wurde sich erkundigt nach dem Sachstand. 2. Bürgermeister Götz führte aus, dass dies in Bearbeitung sei und er am Tag der Sitzung in Kontakt war.

Eingewiesene Personen Technik Margarethenhalle

Hierzu soll demnächst ein neuer Aufruf an die Vereine gestartet werden, um eine Neueinweisung für die Technik vornehmen zu können.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Norbert Götz die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Norbert Götz
2. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in