



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.11.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:32 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1 | BV 16/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines MFH, FINr. 4688, Bachwiese 1
- Nachtrag Abstandsflächenübernahmeerklärung | BV/600/2023 |
| 2 | BV 14/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Sanierung/Modernisierung eines EFH, FINr. 129, Schmiedsgasse 22
- erneute Beratung | BV/605/2023 |
| 3 | BV 22/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Lagerplatzes (u.a.), FINr. 4385, Zeller Straße 21 | BV/601/2023 |
| 4 | BV 23/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH mit Carport, FINr. 2150/4, Georg-Büchner-Straße 4 | BV/602/2023 |
| 5 | Altort - Wegeverbindung Dorfstraße - Auswahl der Beleuchtung | BV/603/2023 |
| 6 | Altort - Wegeverbindung Dorfstraße - Ausführung und Gestaltung der Mauer | BV/604/2023 |
| 7 | Bauhof - Wiedererrichtung der Toranlage | BV/599/2023 |
| 8 | Tennisplätze Margarethenhalle - Umbau zu Parkplätzen, Vorstellung des Entwurfs Beschlussfassung | BV/607/2023 |
| 9 | Öffentlicher Parkraum - Umgang mit öffentlichen Parkraum, straßenverkehrsrechtliche Anordnungen
- u.a. Parkplatz Neuer Friedhof
- u.a. Parkplatz Tennisplätze | BV/608/2023 |
| 10 | Informationen und Termine | BV/540/2023 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon ab 18:27 Uhr, TOP 8
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela ab 18:06 Uhr, TOP 2

1. Vertreter

Götz, Norbert 2. BGM. 1. Vertreter Vorsitz
von Hinten, Gerhard 1. Vertreter für Sebastian Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

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	BV 16/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines MFH, FINr. 4688, Bachwiese 1 - Nachtrag Abstandsflächenübernahmeerklärung
--------------	--

Für das Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits erteilt. Seitens dem LRA Würzburg wurden die Bauherren auf die Tatsache hingewiesen, dass ein Teil der Abstandsflächen auf gemeindliche Flächen hineinragt. Gewidmete öffentliche Flächen sind dies jedoch nicht, sodass keine Überlagerung kraft Gesetzes erfolgen kann.

Aufgrund dessen wird die Abstandsflächenübernahmeerklärung auf einer Länge von 5,88 Metern und maximalen Tiefe von 2,09 Metern angefragt.

Bei dem zu belastenden Grundstück handelt es sich um einen Entwässerungsgraben.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 3 Nein 0

TOP 2	BV 14/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Sanierung/Modernisierung eines EFH, FINr. 129, Schmiedsgasse 22 - erneute Beratung
--------------	--

Mit Beschluss des Ferienausschusses vom 17.08.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt, da das Vorhaben die Vorgaben der Gestaltungssatzung, in diesem Fall die Vorgabe bzgl. der Einsehbarkeit von PV-Anlagen, nicht beachtet hat.

Zwischenzeitlich wurde eine Tekturplanung dem LRA Würzburg übersendet und die Gemeinde aufgefordert, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Veränderungen – jenseits der PV-Anlage – vorgenommen wurden und das Vorhaben nun der Gestaltungssatzung entspricht, sind das gemeindliche Einvernehmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung werden erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 3	BV 22/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Lagerplatzes (u.a.), FINr. 4385, Zeller Straße 21
--------------	--

Die Bauherren beantragten den Abbruch eines bestehenden Betriebsgebäudes, die Errichtung eines Lagerraums und die Überdachung eines bestehenden Lagerplatzes.

Die Vorhaben befinden sich alle auf dem Grundstück der Betriebsstätte und stehen mit dieser im unmittelbaren Zusammenhang. Der neu zu errichtende Lagerraum ordnet sich den bestehenden Gebäuden unter. Insgesamt fügt sich das beantragte Vorhaben in die Betriebsstätte ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 4	BV 23/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH mit Carport, FINr. 2150/4, Georg-Büchner-Straße 4
--------------	--

Das Vorhaben wurde in der Sitzung vom 31.01.2023 inhaltlich vorberaten. Damals wurde einstimmig die Befreiung bzgl. der Anzahl an Vollgeschossen in Aussicht gestellt. Die nun vorliegende Planung konkretisiert die erste Entwurfsplanung und behält diese bei.

Seitens der Antragsteller werden daher eine Abweichung und eine Befreiung beantragt. Die Abweichung wird hinsichtlich dem Aufstellraum vor dem Carport beantragt. Dieser kann zugestimmt werden. Die Befreiung wurde in Aussicht gestellt und es wird empfohlen sie zu erteilen.

Die Dachneigung von 0° – 5° ist im Bebauungsplan zugelassen. Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Anträgen auf Befreiung und Abweichung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 5	Altort - Wegeverbindung Dorfstraße - Auswahl der Beleuchtung
--------------	---

Im Zuge des Baustellenanlaufgesprächs mit allen Beteiligten des Projekts kam erneut das Thema der Beleuchtung auf.

Gem. der notariellen Beurkundung mit dem Eigentümer der Dorfstraße 42 kann die Beleuchtung sowohl in Form von Boden-, als auch Wandleuchten ausgeführt werden. Der Eigentümer der Dorfstraße hatte jedoch den Wunsch geäußert, im Bereich der Einfahrt / des Hauseingangs auf Wandleuchten zu gehen.

Vor Ort wurden gemeinsam mit dem örtlichen Netzbetreiber zwei Varianten besprochen.

Variante 1 sieht die Beleuchtung durch einheitlich verteilte und baugleiche Wandleuchten vor. Die Ausleuchtung des gesamten Weges erfolgt durch vier Leuchten, die durch ihre Bauart lediglich nach unten leuchten. Die zielgerichtete Ausleuchtung des Weges ist dadurch gegeben und ein Abstrahlen zum Eigentümer der Dorfstraße 42 wird vermieden. Nachteil der Beleuchtung wäre die Montage an der Gebäudewand der Dorfstraße 44. Hier muss im Vorfeld geklärt werden, ob einer Montage zugestimmt wird.

Variante 2 sieht die Beleuchtung durch einen Mix von Wandleuchten im Bereich des Durchgangs, sowie Pollerleuchten im rückwärtigen Bereich vor. Die Pollerleuchten strahlen auf einer Höhe von max. 1 m gerade nach unten. Auch hier wird ein Abstrahlen vermieden. Nachteil dieser Beleuchtung wäre die Mischung aus verschiedenen Modellen (drei Pollerleuchten, zwei Wandleuchten), wodurch die Beleuchtung unruhig erscheint. Ebenso wird der Weg im Bereich der zu errichtenden Mauer nochmals stark eingeschränkt. Vorteil dabei wäre die Anordnung aller Leuchten auf gemeindlichem Grund.

Sämtliche Leuchtenmodelle werden in der Farbe anthrazit hergestellt. Die Leuchtmittel besitzen alle eine Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin (warmweiß).

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Variante 2 ausführen zu lassen. Entsprechende Bewegungsleuchtmelder, die erst auf Hüfthöhe reagieren sollen, sind einzubauen. Die Farbeinstellung soll so dunkel wie möglich, in Folge einer so geringen Kelvinanzahl wie möglich und rechtlich zulässig, sein.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 6 Altort - Wegeverbindung Dorfstraße - Ausführung und Gestaltung der Mauer

Im Zuge des Baustelleneinweisungstermins der Baumaßnahme mit allen Beteiligten wurde die Ausführung bzw. Ausbildung der neu zu errichtenden Mauer im Detail besprochen. Seitens des Planungsbüros wurde die Ausführung einer beidseitig, 10 cm stark, verblendeten Betonwand mit Natursteinplatten vorgeschlagen.

Aus Sicht der ausführenden Firma sollte jedoch darüber nachgedacht werden, ob der Sockel im unteren Bereich (Gehwegoberkante) auf ca. 30 cm erhöht werden soll. Durch die Erhöhung des Sockels würden die Natursteinplatten vor Witterungseinflüssen, wie Frost und Nässe, geschützt. Ebenso würde sich der Sockel an die umgebende Bebauung anpassen (Sockelbereich liegt frei).

Seitens der Verwaltung kam jedoch der Einwand, dass hier die Gestaltungssatzung der Gemeinde greift. Unter Punkt 9. Einfriedungen wird klar definiert, dass Mauern als Naturstein- oder als verputztes Mauerwerk auszuführen sind. Betonmauern, auch mit vorgeblendeten Natursteinen, sind nicht erlaubt.

Um jedoch eine Mauer in geeigneter Stärke komplett aus Naturstein zu errichten, wären Mehrbreiten notwendig, die jedoch im Bestand nicht abbildbar sind. Seitens des Statikers wurde ein Vorschlag verfolgt, der die Ausbildung eines Betonskeletts vorsieht. Dieses soll entsprechend mit Natursteinen ausgekleidet werden. Diese Konstruktion würde jedoch Mehrkosten für die Neuberechnung der Statik, für die Betonschalung und die Ausführung mit sich ziehen. Die Einsparungen der Kostenberechnung zum Ausschreibungsergebnis würden diese Mehrkosten jedoch nicht decken.

Das Planungsbüro rät an, die bisherige Planung der beidseitig verblendeten Mauer, so abzuändern, dass der Sockel auf ca. 30 cm über Gehwegoberkante erhöht werden soll. Der Sockel könnte gestockt oder gespitzt werden, sodass hier eine bearbeitete Optik im Sinne eines Putzes entstünde. Dies würde deutlich geringere Kosten verursachen und stellt die technisch sinnvollste und beste Lösung dar.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass die Mauer gänzlich mit Natursteinelementen von der Bodenoberkante bis zum oberen Ende der Mauer ausgeführt werden soll.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 7 Bauhof - Wiedererrichtung der Toranlage

Der Bauhof Margetshöchheim hatte sich bereits Mitte des Jahres an das techn. Bauamt gewendet, um sich einen Eindruck der bestehenden Zaun- und Toranlage, des gemeindlichen Bauhofes, zu verschaffen.

Vor Ort konnte schon damals, vor Beginn der Bautätigkeiten am Ölabscheider, festgestellt werden, dass die Toranlage bereits in die Jahre gekommen war. Gem. Aussage des gemeindlichen Bauhofes sind nachstehende Problematiken bekannt:

- Führungsschiene der Toranlage aus Stahl, im Bereich der Zufahrt, hat sich verzogen,
- Torantrieb mittlerweile veraltet; stark reparaturbedürftig und bereits mehrfach repariert,
- Schiene, gerade in Hinblick auf den Winterdienst, hinderlich für das Räumschild.

Seitens des Bauhofes und des techn. Bauamts wurde die Lösung einer freitragenden Schiebetoranlage favorisiert. Aufgrund der fehlenden Gleitschiene im Boden bietet diese Variante den Vorteil des schadlosen Überfahrens durch den Räumschild.

Daraufhin wurde diese Ausführungsvariante bei vier örtlichen Zaun- und Torbauern angefragt. Das wirtschaftlichste Angebot bietet neben den Standardausrüstungen wie Lichtschranken und Taster, sowie Funköffnung auch die Möglichkeit der Öffnung durch SMS an. Hierbei wird das Tor jedoch nur bei gespeicherten Nummern geöffnet. Die bestehenden Handsender des Bauhofes können weiter verwendet werden.

Da der Austausch jedoch nicht im Haushalt vorgesehen war, wurde die Maßnahme aufgeschoben. Im Zuge der Asphaltarbeiten zur Baumaßnahme des Ölabscheiders wurde jedoch bereits die bisherige Schiene zurückgebaut und über asphaltiert.

Da sich der wirtschaftlichste Bieter bis zum Ablauf des Jahres 2023 an sein Angebot gebunden fühlt, empfiehlt das techn. Bauamt die Vergabe des Auftrags an den Bieter in 2023 und die Einstellung der Haushaltsmittel, sowie Ausführung der Maßnahme in 2024.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag für die Errichtung der vorgeschlagenen Toranlage an den wirtschaftlichsten Bieter in 2023 zu vergeben. Entsprechende Haushaltsmittel sind für das Jahr 2024 einzuplanen.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 8	Tennisplätze Margarethenhalle - Umbau zu Parkplätzen, Vorstellung des Entwurfs Beschlussfassung
--------------	--

Wie dem Bauausschuss bereits bekannt sein sollte, schreiten die Planungen, für den Umbau des Tennisplatzes an der Margarethenhalle zu öffentlichen Parkplätzen, voran.

Die Planungen für die Parkplatzumgestaltung sind auf eine maximal mögliche Belegung ausgerichtet. Die rund 24 Stellplätze fügen sich bestens in die bestehende Parkplatzanlage ein.

Aus Sicht des technischen Bauamtes sollte ein finanzieller Puffer, für unvorhergesehenen Bodenaustausch und ggf. Kostensteigerungen im kommenden Jahr mit eingerechnet werden.

Es wäre durchaus auch denkbar und zu überlegen, ob das Bauteil B (Parkplätze an der Halle) durch das gemeindliche Jahres-Leistungsverzeichnis, im späteren Verlauf bzw. nach Umbau der Tennishalle, abzubilden wäre.

Aus Sicht des techn. Bauamts spricht nichts gegen die vorgelegte Planung der Parkplätze. Die Ausführung des Oberbaus sollte in gebundener Asphaltbauweise erfolgen um Verschmutzungen des Erdreichs durch Betriebsstoffe zu vermeiden. Ebenso fügt sich der Parkplatz dadurch besser in den Bestand ein.

Seitens des Bauausschusses wurde gewünscht, über die südliche Teilfläche, die sich näher an der Tennis- und Margarethenhalle befindet, dann zu beraten, wenn die Baumaßnahme der Tennishalle abgeschlossen ist. Daher ergeht folgender

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat im Zuge der Haushaltsberatung, die nördliche Teilfläche 2024 umsetzen zu lassen. Die südliche Teilfläche soll erst nach Beendigung der Baumaßnahme Tennishalle umgesetzt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9	Öffentlicher Parkraum - Umgang mit öffentlichen Parkraum, straßenverkehrsrechtliche Anordnungen - u.a. Parkplatz Neuer Friedhof - u.a. Parkplatz Tennisplätze
--------------	--

Die öffentliche Parkraumnutzung und die Zulässigkeit von Fahrzeugen sind neu zu regeln.

Für die vier nachfolgenden öffentlichen Parkplätze (neuer Friedhof, Tennisplätze, Ludwigstraße, Parken am Sportplatz) beriet der Bauausschuss über das weitere Vorgehen.

Einigkeit bestand schlussendlich darin, dass vorerst keine zeitlichen Beschränkungen jenseits der schon bestehenden bzw. beschlossenen Beschränkungen angeordnet werden. Zeitlich beschränkt sind daher der Parkplatz am neuen Friedhof (Beschränkung wird zum 01.01.2024 angebracht) und das Parken am Sportplatz, sofern dort bereits eine zeitliche Beschränkung besteht.

Einvernehmen bestand weiter darin, die Nutzung durch Motorräder und Mofas am Parkplatz Tennisplätze sowie Ludwigstraße als auch am Sportplatz zuzulassen. Entsprechende Schilder sind aufzustellen.

Nach kurzer, intensiver Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

1. Neuer Friedhof
Die 3-Stunden-Regelung wird ab 01.01.2024 angebracht.
2. Parkplatz Tennisplätze
Die Zulässigkeit wird auf PKW und Motorradfahrzeuge beschränkt. Hier erfolgt keine zeitliche Beschränkung.
3. Ludwigstraße
Neben der Zulässigkeit von PKWs werden nun auch Motorräder zugelassen.
4. Parken am Sportplatz
Neben der bisherigen reinen PKW-Nutzung werden auch Motorräder zugelassen. Sofern möglich, sollen hierfür eigene Stellplätze zugeteilt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 10 Informationen und Termine

- A) Termine
- BA Februar 2024: 27.02.2024, 18:00 Uhr
 - GR 12.12.2023, 18:00 Uhr
 - GVGem: 05.12.2023, 17:00 Uhr
 - Schulverband: 11.12.2023, 17:00 Uhr
- B) Kanalanschluss öffentlicher Bereich – Rosenstraße
Um den Erschließungsanspruch des Bauvorhabens in der Rosenstraße 20, seitens der Gemeinde nachzukommen, wurde der Auftrag für die Herstellung des Kanalanschlusses an die Firma Kress Bau zu einem Bruttoangebotspreis von ca. 7.000 € pauschal vergeben.
- C) Container Rosenstraße
Der Altkleidercontainer soll in Richtung Einfahrt Nord umgesetzt werden, die restlichen Container zu den Containern am neuen Friedhof. Entsprechende Standorte sind im Infoblatt bekannt zu machen.
- D) Die Entfernung von Misteln in den Pappeln wird gewünscht. Die Verwaltung wird beauftragt, dies umzusetzen.

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

Norbert Götz

Marcel Holstein

2. Bürgermeister

Schriftführer/in