



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.11.2024
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:41 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 2024/21M - Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines EFH,
FINr. 162, Mainstraße 23 | BV/749/2024 |
| 2 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/751/2024 |
| 3 | Informationen und Termine | BV/752/2024 |

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.

Zu Tagesordnung und Ladung wurden keine Einwände erhoben. Die letzte öffentliche Niederschrift wurde genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	BV 2024/21M - Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines EFH, FINr. 162, Mainstraße 23
--------------	--

Seitens der Bauherren soll die alte Scheune neben dem Haus „Mainstraße 23“ zu Wohnzwecken umgebaut, saniert und modernisiert werden. Ein Rückbau ist hierfür zum Teil notwendig.

An Ort und Stelle soll ein EFH unmittelbar an das Pfarrhaus anschließend entstehen.

Im Vorfeld fand eine gemeinsame Begehung mit dem Sanierungsberater statt. Das Vorhaben wurde mehrfach zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahmen liegen anbei.

Auf Basis der finalen Stellungnahme wurde der Bauantrag finalisiert. Es werden drei Abweichungen beantragt:

A) Zwerchhaus:

Es ist maximal ein Zwerchhaus je Gebäude zulässig. Es werden zwei, je Dachseite eins, beantragt. Zur Begründung wird ausgeführt:

„Aufgrund der fehlenden Belichtungsmöglichkeit über den Südgiebel, bedingt durch das vorhandene Gebäude der Gemeinde Margetshöchheim, sind die beiden Kinderzimmer im Obergeschoss nur durch Öffnungen in der Dachfläche zu belichten. Das laut Ortssatzung zulässige Format einer Gaube reicht für die Belichtung der Raumgrößen von 14 - 15 m² nicht aus, so dass dies nur über den Einbau von zwei Zwerchhäusern erreicht werden kann.“

Der Bauausschuss war sich dahingehend einig, dass eine Abweichung von der Vorgabe max. eines Zwerchhauses nicht gewährt wird. Insbesondere, da auf der Ostansicht des Gebäudes mit gleicher Funktion und mittels dreier Gauben das gleiche Ziel erreicht werden kann. Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zu der Dachluke, welche sich unmittelbar neben dem Zwerchhaus befindet.

B) Dachluke:

Es ist eine Dachluke, die aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sein darf, zulässig, wenn diese maximal 65*100 cm entspricht und zugleich einen darunterliegenden Wohnraum belichtet. Zwei Dachluken mit Maßen von 66*78 cm werden beantragt. Die Luke auf der Westseite ist in jedem Fall einsehbar. Zur Begründung wird ausgeführt:

„Der Vorschrift von max. einer Dachluke pro Seite wird zwar entsprochen, jedoch ist eine davon in Richtung des öffentlichen Raumes orientiert. Wie dem Grundriss zu entnehmen ist, dient dieses dazu dem Duschbad der Kinder eine natürliche Belüftung zu ermöglichen welches wir für wichtig erachten. Wir haben daher das Format bereits auf ein Minimum von 66 x 78 cm reduziert und vertreten die Meinung, dass es aus der Perspektive der Kirche und

dem Gemeindehaus, bedingt durch das unmittelbar daneben befindliche Zwerchhaus, optisch nahezu nicht wahrgenommen wird.“

Hinsichtlich der Dachluke in der Ansicht „Westen“ besteht eine Unvereinbarkeit mit der Satzung dahingehend, dass diese die Maximalmaße um 1 cm überschreitet. Im Bauausschuss bestand Einvernehmen, dies abzuweichen. Für die Ostansicht wird die Abweichung jedoch nicht gewährt werden, da diese Dachluke bereits heute aus dem öffentlichen Raum einsehbar ist. Dies gilt für die Dachluke „Westansicht“ nicht.

C) Fensterformate / Untergliederung:

Ab einer lichten Breite von 90 cm sind Fenster zu unterteilen. Zugleich müssen diese stets stehende Formate aufweisen. Die Gesamtproportion der beantragten, großen Fensterfronten ist liegend. Hierzu wird ausgeführt:

„In der ursprünglichen Planung waren für den Nordgiebel einflügelige Fenster- und Fenstertüren, teils mit feststehendem Unterlicht geplant. Ebenso befand sich am Eingangsbereich nur eine kleine Brüstungsmauer. Bedingt durch den Ortstermin mit dem Sanierungsberater, sowie dessen inzwischen drei Stellungnahmen, fand eine Umplanung in Form von zweiflügeligen Fenstern- und Fenstertüren ergänzt durch französische Balkone statt, sowie der Zustimmung zu dem Vorschlag das ursprüngliche Scheunentor optisch wieder aufleben zu lassen. Unabhängig davon ist es ein Herzenswunsch des Bauherrn den großzügigen Wohn-/Ess-Kochbereich des Erdgeschosses durch die drei Hebeschiebetüren mit großzügigem Blick ins Grüne zu gestalten. Des Weiteren befinden wir uns hier auf der dem Altort abgewandten Seite, so dass dies auch seitens der Sanierungsberatung unter der Voraussetzung vorstellbar ist, wenn es vom Öffentlichen Raum nicht eingesehen werden kann. Dies sehen wir auf der Westseite durch die beiden links und rechts befindlichen Mauern zu Fl.Nr. 1333 und 164/2 gegeben. Auf der Südseite trifft dies durch einen großzügigen Gartenbereich und der in 50 m Entfernung liegenden hohen Natursteinmauer entlang dem Krautgartenweg zu.“

Seitens des Bauausschusses wurde festgestellt, dass ein Unterschied zwischen den vorgetragenen Bezugsfällen und der beantragten Fensteröffnungen besteht. Die beantragten Fenstergliederungen sind liegend, genauso wie die Referenzen, jedoch mit einer wesentlich breiteren und größeren Unterteilung. Die Referenzen weisen eine deutlich geringere feinere Unterteilung auf. Aus diesem Grund entspricht der Bauausschuss dem Antrag nicht und lehnt die Abweichungsanträge ab.

Das Landratsamt bittet zu prüfen, ob das auf der Ansicht „Osten“ dargestellte Fenster, welches sich linksseitig neben dem Eingangsbereich mit einer Größe von 76*2,135 m befindet, ob dieses mit den brandschutzrechtlichen Vorgaben übereinstimmt.

Mit den Eigentümern ist Kontakt aufzunehmen und die entsprechenden Gründe zu erläutern.

Es ergingen folgende

Beschlüsse:

1. Abweichungsantrag zu Zwerchhäusern
Dem Antrag auf Abweichung für die Errichtung zweier Zwerchhäuser wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 5

2. Abweichungsantrag zu Dachluken
Dem Antrag auf Abweichung hinsichtlich der Dachluke auf der Ansicht „Westen“ bzgl. der Überschreitung um 1 cm wird zugestimmt.

Der Abweichung bzgl. der Dachluke auf der Ansicht „Osten“ wird aufgrund der bestehenden Einsehbarkeit abgelehnt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

3. Abweichungsantrag zu Fensterformaten
Dem Antrag auf Abweichung hinsichtlich der Fensterformate wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 5

4. Gemeindliches Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 5

5. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 5 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für den Umbau und die Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses Hier: Anbringung von Fassadendämmung und Verputz, Anwesen Steinerne Weg 1a (ehemals Pointstraße 2), Fl.Nr. 4024:

Für die Anbringung von Fassadendämmung und Außenputz wurden 3 Angebote für die Verputzer- und Dämmarbeiten eingereicht.

Aufgrund der Dringlichkeit der Dämmarbeiten, sowie der Verputzerarbeiten vor Wintereinbruch wurde eine vorzeitige Baufreigabe durch das Techn. Bauamt ausgestellt.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 07.11.2024 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 11.11.2024 durch das Techn. Bauamt zugestimmt. Die Fassadendämmarbeiten sind von einer Förderung ausgeschlossen und wurden nicht berücksichtigt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 13.459,93 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Informationen und Termine

Nächster Bauausschuss: 18.03.2025, 18:00 Uhr

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

Waldemar Brohm

Marcel Holstein

1. Bürgermeister

Schriftführer/in