



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.01.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:02 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 2024/21M - Antrag auf Baugenehmigung, Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken, FINr. 162, Mainstraße 23 | BV/775/2025 |
| 2 | BV 2024/26M - Antrag auf Baugenehmigung, Umnutzung von Kellerräumen, Errichtung eines Geräteraums, FINr. 1411, Margaretenstraße 16 | BV/764/2024 |
| 3 | BV 2024/27M - Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis, Aufgrabung zur Leitungserneuerung, zur Mainstraße | BV/763/2024 |
| 4 | BV 2025/2M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, FINr. 2159/8, Heinrich-Böll-Straße 8 | BV/774/2025 |
| 5 | Trinkwasserversorgung - Zaunbau am Hochbehälter Niederzone | BV/772/2025 |
| 6 | Straßenbeleuchtung - Antrag zur Ertüchtigung der Beleuchtung | BV/757/2024 |
| 7 | Straßenbeleuchtung - Genehmigung einer Rechnung, Umbau Trafostation Rosenstraße | BV/777/2025 |
| 8 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/754/2024 |
| 9 | Informationen und Termine | BV/778/2025 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Otilie

1. Vertreter

Herbert, Stefan 1. Vertreter für Kircher Daniela

Verwaltung

Biermann, Daniel

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Kircher, Daniela

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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	BV 2024/21M - Antrag auf Baugenehmigung, Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken, FINr. 162, Mainstraße 23
--------------	--

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.11.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung verweigert. Die Anträge auf Abweichungen wurden ebenfalls abgelehnt.

Im gemeinsamen Gespräch am 06.12.2024 wurde dem Bauherren die Auffassung und Empfehlungen des Bauausschusses übermittelt und erläutert. Aufgrund dessen wurde eine Tektur vom 07/08.01.2025 beim Landratsamt Würzburg eingereicht.

Hierbei wurde der Vorschlag zur Errichtung von zwei Dachgauben in der Ansicht Ost aufgegriffen und zugleich das Dachliegefenster entfernt. Das Zwerchhaus bleibt bestehen. In der Ansicht Westen bleibt weiterhin ein Zwerchhaus bestehen. Insofern wurde der Antrag auf Errichtung von zwei Zwerchhäusern aufrechterhalten.

Die Fensterfronten in der West- und Nordansichten wurden nochmals unterteilt. Die lichten Breiten der einzelnen Elemente betragen nunmehr weniger als 90 cm Breite. Auch in diesem Falle wurde der Forderung des Bauausschusses nach einer feineren Untergliederung nachgekommen.

Aus diesem Grund ist über den Antrag auf Abweichung bzgl. der Zwerchhäuser abzustimmen. Seitens der Bauherren werden für die Abweichung weitere Argumente (s. Beiblatt/Anschreiben) vorgebracht.

Beschlüsse:

1. Dem Antrag auf Abweichung (Zwerchhäuser) wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

3. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	BV 2024/26M - Antrag auf Baugenehmigung, Umnutzung von Kellerräumen, Errichtung eines Geräteraums, FINr. 1411, Margaretstraße 16
--------------	---

Seitens der Bauherren wird die Umnutzung im UG beantragt. Eine Einliegerwohnung soll zum Zwecke des Wohnens umgenutzt werden.

Hieraus begründet sich der Bedarf von zwei weiteren Stellplätzen für das Grundstück. Es sind vier Stellplätze dargestellt, wovon jedoch zwei gefangen sind. Den Vorgaben der Stellplatzsatzung wird insofern nicht entsprochen. Anträge auf Abweichung liegen nicht vor.

Der Geräteraum/Schuppen wurde bereits errichtet, dieser ist erstmalig zu genehmigen. Grundsätzlich fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Margetshöchheim (§ 6 Abs. 1) nicht entsprochen wird.

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Es ist neben den zwei bestehenden Parkplätzen ein weiterer, nicht gefangener Stellplatz zu errichten. Seitens des Bauausschusses wird angeregt, an der östlichen oder südlichen Seite des Gebäudes einen Parkplatz zu errichten.

TOP 3	BV 2024/27M - Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis, Aufgrabung zur Leitungserneuerung, zur Mainstraße
--------------	--

Die MFN beabsichtigt einen Eingriff in den öffentlichen Verkehrsraum, um Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Stellungnahme technisches Bauamt:

Die Rücksichtnahme auf die gemeindlichen Einrichtungen wie Trinkwasserhauptleitung und Kanal ist zu gewährleisten. Die Spartenabfrage erfolgte bereits im Dezember beim technischen Bauamt.

Je nach Fortschritt des Rückbaus des alten Ludwig-Volk-Stegs kann es in der KW19 zu Kollisionen im Baustellenverkehr des Rückbaus, sowie der Gasbaustelle kommen. Die Mainfrankennetze sollten darauf hingewiesen werden, sich mit der ausführenden Firma Luehrs in Verbindung zu setzen. Weitere Konfliktpunkte sollten nicht gegeben sein.

Beschluss:

Die Gemeinde Margetshöchheim nimmt daher die Maßnahme zur Kenntnis und bittet um Beachtung der Stellungnahme des technischen Bauamts.

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, auf die Mainfrankennetze zuzugehen und eine Verschiebung der Maßnahme auf den Zeitraum des Ausbaus der Mainlände Bauabschnitt II zu erwirken. Es ist zwingend zu vermeiden, dass die Baustelle das Margaretenfest und dessen Aufbau im Juni / Juli blockiert.

zur Kenntnis genommen

TOP 4	BV 2025/2M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, FINr. 2159/8, Heinrich-Böll-Straße 8
--------------	---

Seitens der Antragsteller wird die Errichtung eines EFH beantragt. Im Rahmen der Antragstellung sind zwei Befreiungen seitens der Gemeinde zu prüfen und hierüber zu beschließen.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen – ausgenommen die beantragten Befreiungen – den Vorgaben des Bebauungsplans. Die zulässigen Geschoss- und Grundflächenzahlen werden nicht überschritten. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind zugelassen.

Befreiung Aufschüttung:

Eine Befreiung von der Vorgabe max. Aufschüttungen in Höhe von 0,80 Metern zu ermöglichen wird beantragt. Eine Aufschüttung wird in Höhe von 0,9475 Metern, insofern eine Überschreitung von 0,1475 Metern, beantragt. Nachbarschaftlich liegen Aufschüttung von ca. 1,00 Meter vor.

Befreiung Wandhöhe:

Gem. den Vorgaben des Bebauungsplans sind Wandhöhen von 3,50 bzw. 6,00 Metern zulässig. Seitens der Antragsteller werden Befreiungen um 0,395 bzw. 1,06 Meter beantragt. Begründet wird dies durch die verschärften Energieeinsparverordnungen im Bezug auf Dächer und in Folge dessen der notwendigen Dämmung. Gleiches gilt für stärkere Fußbodenaufbauten, die in Folge der Energieeinsparmaßnahmen notwendig werden.

Die Befreiungen stehen im Ermessen der Gemeinde. Aufgrund von nachbarschaftlichen Beispielen zu 1. und den Tatsachen zu 2. werden die Befreiung empfohlen.

Beschlüsse:

1. Die Befreiung bzgl. der Aufschüttung wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

2. Die Befreiung bzgl. der Wandhöhen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

3. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 5 Trinkwasserversorgung - Zaunbau am Hochbehälter Niederzone

Aufgrund der Umbauarbeiten am Hochbehälter Niederzone wurde ein Teil des bestehenden Maschendrahtzauns (Höhe ca. 1,00 – 1,20 m) zurückgebaut. Da nicht abschätzbar war, in welchem Zeitraum die Arbeiten im näheren Umfeld des Behälters fertiggestellt sein werden, wurden die Arbeiten für den Zaunbau separat ausgeschrieben.

In der DIN 2000 (02/2017) sowie in den aktuellen Regelwerken des DVGW steht geschrieben, dass Wasserversorgungsanlagen vor äußeren Einwirkungen und vor unbefugten Eingriffen sowie Zutritten zu schützen sind. Im ehemaligen Regelwerk für Wasserspeicherung, DVGW W 300 (Stand: 06/2015), wurde eine Einzäunung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m empfohlen.

In der aktuell gültigen Fassung, DVGW W 300-1 (Stand: 10/2014), wurde die Empfehlung der Zaunhöhe wieder herausgenommen. Im Merkblatt DVGW W 1050 „Objektschutz von Wasserversorgungsanlagen“ ist ebenfalls keine Empfehlung zur Zaunhöhe, sondern lediglich

eine Bewertung der Sicherheitsstufe der unterschiedlichen Zauntypen, enthalten. Die Empfehlung von mindestens 1,80 m ist derzeit nur noch in der aktuellen 16. Auflage des „Taschenbuch der Wasserversorgung“ von Mutschmann/Stimmelmayer“ aus dem Jahr 2014 enthalten.

Aus Sicht des technischen Bauamts ist eine Zaunhöhe von >1,80 m durchaus sinnvoll, da der Zaun hauptsächlich visuell „abschreckend“ wirkt. Da 2,00 m ein typisches Format für Zaunfelder darstellt, ist dies die voraussichtlich beste Wahl.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag zur Ausführung der beschriebenen Leistung an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Zur Verringerung der Kosten wünscht der Bauausschuss die Ausführung des Doppelstabmattenzauns ohne Unterwuchsschutz. Die Gesamtkosten reduzieren sich dabei um rund 6.188 € brutto.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 6 Straßenbeleuchtung - Antrag zur Ertüchtigung der Beleuchtung

Die Gemeinde Margetshöchheim erreichte ein Schreiben mit diversen Anliegen, welche sich auch mit den Wortmeldungen der Bürgerversammlung vom 26.11.2024 deckten.

Unter anderem wurde die schlechte Straßenausleuchtung im Bereich der Kreuzung Neubergstraße / Thoma-Rieder-Straße sowie Finkenweg nahe des Friedhofs genannt.

Aufgrund dessen wurde der örtliche Netzbetreiber gebeten, ein Angebot für die DIN-konforme Ausleuchtung dieser Bereiche zu unterbreiten. Die Angebote liegen dem Bauausschuss vor.

Beschlüsse:

Der Bauausschuss beschließt die bislang schlecht ausgeleuchteten Teile der Ortsstraßen gem. Beschlussvorlage zu ertüchtigen.

Der Bauausschuss fordert die Verwaltung auf, die Kosten für den Tiefbau anhand des Jahres-Leistungsverzeichnisses der Gemeinde zu schätzen. Bei einer Unterschreitung gegenüber dem Angebot soll der Tiefbau durch die Vertragsfirma ausgeführt werden.

1. Im Bereich der Kreuzung Thoma-Rieder-Straße / Neubergstraße ist der geplante Standort der Leuchte so zu wählen, dass dieser bei einem späteren Ausbau der Kreuzung, gem. den bereits beschlossenen Planungen zum Umbau, nicht stört.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

2. Im Bereich des Finkenwegs / Alter Friedhof ist die Ausführung der kostengünstigsten Variante zu prüfen. Es soll ein Strahler mit Zeitschaltuhr und Einspeisung aus dem Leichenhaus errichtet werden, welcher den Bereich vor dem Friedhofseingang Nord ausleuchtet.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

3. Für den Bereich der Verbindungstreppe zwischen Neubergstraße und Friedensstraße ist ein

Angebot für die DIN-gerechte Ausleuchtung einzuholen.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 7	Straßenbeleuchtung - Genehmigung einer Rechnung, Umbau Trafostation Rosenstraße
--------------	--

Die Anpassung am Beleuchtungsnetz wurde erforderlich, da die Mainfranken Netze GmbH der WVV nicht länger gestattet hatte, die öffentliche Beleuchtung aus der Trafostation zu versorgen. Dies führte zu einem unmittelbaren Handlungszwang durch die Stadtwerke Würzburg AG, da andernfalls die Beleuchtungsanlage in den betroffenen Teilbereichen außer Betrieb gegangen wäre und die entsprechenden Beleuchtungskabel ungenutzt im Boden verblieben wären.

Ein Ausfall der öffentlichen Beleuchtung hätte in den betroffenen Bereichen erhebliche Sicherheitsrisiken für alle Verkehrsteilnehmer verursacht. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, war die WVV gezwungen, die notwendigen Änderungen vorzunehmen, damit die Funktion der Straßenbeleuchtung aufrechterhalten werden konnte.

Die Trennung des Beleuchtungsnetzes ist als Bauleistungen gem. Straßenbeleuchtungsvertrag anzusehen und muss dementsprechend von der Kommune getragen werden.

Zusammenfassend waren die durchgeführten Maßnahmen unvermeidlich, um die öffentliche Beleuchtung und die Verkehrssicherheit sicherzustellen. Gemäß den vertraglichen Regelungen fallen diese Arbeiten in den Verantwortungsbereich der Kommune, weshalb die entstandenen Kosten zu tragen sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt offiziell die Kosten für den Umbau an der öffentlichen Straßenbeleuchtung nach.

zur Kenntnis genommen

TOP 8	Informationen zum Kommunalen Förderprogramm
--------------	--

Förderantrag für die Erneuerung eines Balkongeländers an der Südseite des Wohnhauses, Anwesen Steinerer Weg 1a, Fl.Nr. 4024

Für die Erneuerung des Balkongeländers an der Südseite wurde nur ein Angebot eingereicht. Da nur ein Angebot vorlag, wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% bei der Berechnung der Förderfähigen Kosten abgezogen. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 13.01.2025 wurde der Fördersumme mit Bescheid Nr. 01/25 vom 14.01.2025 durch das Techn. Bauamt zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 1.523,32 €.

Zuschussgewährung für die Anbringung von Holztoren an der ehemaligen Scheune, Anwesen Mainstr. 34a, Fl.Nr. 198, 199/2

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 07/24 vom 13.06.2024 und 1. Änderungsbescheid Nr. 08/24 vom 05.08.2024 Zuschüsse in Höhe von 3.940,91 € gewährt. Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 20.11.2024 hat zuwendungsfähige Kosten von 13.136,35 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 3.940,91 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 21.11.2024 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 3.940,91 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 9 Informationen und Termine

A) Termine

- BA – 25.02.2025, 18.00 Uhr
- BA – 25.03.2025, 18.00 Uhr

B) Pflegemaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet zw. Zell am Main und Margetshöchheim

Nach Zugang des Bescheids der Regierung von Unterfranken zur Fällung der Bäume entlang des Mainradwegs im Zuge der Verkehrssicherungspflicht, fand nochmals ein vor Ort Termin am 21.01.2025 statt. Um die Ausgleichsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wurde der Baumgutachter, welcher bereits das vorangegangene Gutachten erstellt hatte, gebeten ein Angebot für die Umweltbegleitende Kontrolle während der Fällungsmaßnahmen sowie die Fällung selbst anzubieten. Vor dem Hintergrund des Verbots zur Fällung ab dem 28.02.2025 wurde das Angebot durch den 1.Bürgermeister Herrn Waldemar Brohm bereits freigegeben und um zeitnahe Ausführung gebeten. Der Bauausschuss wird gebeten, die Kosten in Höhe von 12.316,50 € brutto, nachzugenehmigen.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

C) Sperrung Radweg B27 zw. Thüngersheim / Veitshöchheim

Radweg wird wegen Sicherungsarbeiten an den Felswänden im Zeitraum 10.02. für ca. 6 Wochen gesperrt. Umleitung über Margetshöchheim – Erlabrunn und Zellingen.

D) Aus dem Bauausschuss wurde nach dem Sachstand der Drainageleitungen im Gebiet Sandflur / Mainradweg gefragt. Hierzu führte das techn. Bauamt aus, dass diese bereits vor kurzem gespült und zeitnah gefräst werden sollen. Ebenso sind längs zu verlegende Drainagen zu ergänzen und an die bestehende Entwässerung anzuschließen. Die bekannten Stellen sollen nachgebessert werden.

E) Ebenfalls wurde nach dem Sachstand zu den Parkplätzen auf der gemeindlichen Grünfläche zwischen Birkachstraße und Würzburger Straße gefragt. Hierzu führte Herr Brohm aus, dass dieses Projekt zunächst nicht weiterverfolgt werden soll. Man wolle dem Parkdruck in der Würzburger Straße zunächst mit der Vergrößerung des Parkplatzangebots vor der „Buntstiftestation“ Rechnung tragen.

F) Herr Brohm informierte darüber, dass der Bauhof zeitnah an den Tennisplätzen Schnittmaßnahmen durchführen wird.

G) Ein Gemeinderat wurde aus der Bevölkerung angesprochen bezüglich des Themas Gartenwasserzähler. Offensichtlich herrscht bei einigen Hauseigentümern Unmut über die Mindestentnahmemenge. Das technische Bauamt führte hierzu aus, dass es sich hierbei um eine sogenannte Bagatellgrenze handelt. Diese ist mit 12 m³ Mindestabnahmemenge festgesetzt. Erst danach kann das gezahlte Wasser für die Gartenbewässerung von den Kanalgebühren abgezogen werden. Hierzu regelt auch der §10 Abs. 4 der gemeindlichen Gebührensatzung für Entwässerungssatzung.

H) Herr Brohm informierte, dass in der Margarethenhalle Schutzmaßnahmen des Bodens ergriffen wurden. Hier wurden Schutzmatten ausgelegt, welche die Gemeinde aus den Zeiten des Corona-Impfzentrums übernommen hatte. Hierzu herrschte reger

Diskussionsbedarf. Die Matten sollen lediglich zu Zeiten der Veranstaltungen wie bspw. Prunksitzung und Obsthallenrevival ausgelegt werden.

- I) Ein Gemeinderat erkundigte sich nach dem Sachstand der Kündigung des Vertrags „Tourismusverband“. Der Kosten zu Nutzen Effekt wird hier nicht mehr gesehen. Gem. Herrn Brohm sind noch keine Kündigungsfristen versäumt und eine Kündigung für das Jahr 2026 ist durchaus umsetzbar. Entsprechende Unterlagen werden für die Haushaltssitzung vorbereitet.

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

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Daniel Biermann
Schriftführer/in