



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25.02.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:42 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 2024/20M - Voranfrage - Errichtung eines EFH, Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung, FINr. 4018, Grabenweg 1 | BV/790/2025 |
| 2 | BV 2025/1M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 4044, Pointstraße 14   | BV/779/2025 |
| 3 | BV 2025/3M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 143, Mainstraße 4  | BV/785/2025 |
| 4 | BV 2024/9M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 4025/2, Würzburger Straße 13   | BV/789/2025 |
| 5 | Rosenstraße - Antrag auf verkehrsrechtliche Maßnahmen  | BV/791/2025 |
| 6 | Informationen und Termine  | BV/793/2025 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian  
Haupt, Simon  
Jungbauer, Otilie  
Kircher, Daniela

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

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

<b>TOP 1</b>	<b>BV 2024/20M - Voranfrage - Errichtung eines EFH, Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung, FINr. 4018, Grabenweg 1</b>
--------------	---

Die grundsätzliche Bebaubarkeit des FINr. 4018, Grabenweg 1, wurde in der Gemeinde angefragt. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstück ist die Bebaubarkeit mit Herausforderungen verbunden.

Aufgrund dessen wurde ein erster Entwurf der Gemeinde übersendet und gemeinsam mit den Bauherren besprochen. Hierbei wurden die Konfliktpunkte (PV-Dach, Anzahl der Dachfenster, Gestaltung der Fenster, Fassadengestaltung aus Holz, Flachdach) besprochen.

Vor Ort fand eine weitere Erläuterung mit dem Sanierungsberater Herrn Schlicht statt. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachgestaltung für die Bauherren wurde vereinbart, dass diesbezüglich eine grundsätzliche Entscheidung durch den Bauausschuss getroffen werden soll.

Die Bauherren legen ihre Ansicht in einem Anschreiben dar. Seitens des Sanierungsberaters und der Gemeinde wird der erste Vorschlag nicht empfohlen. Der zweite Vorschlag konnte aufgrund der Kurzfristigkeit nicht final (schriftlich) mit dem Sanierungsberater abgestimmt werden, jedoch sind die Proportionen nicht passend als auch die Vorgaben bzgl. der Breite nicht eingehalten.

Durch den Bauausschuss ist zu entscheiden, ob die Dachvariante 1 (PV-Dach mit sechs Dachliegenfenster) genehmigt werden kann.

Die Gemeinde Margetshöchheim begrüßt grundsätzlich die Nachverdichtung von Grundstücken und Bauplätzen. Die Bauherren durften im Rahmen der Bauausschusssitzung die Beweggründe der Planung erläutern. Entsprechende Rückfragen aus dem Gremium wurden beantwortet.

Seitens des Bauausschusses wurde klar kommuniziert, dass die beantragten Abweichungen größere und wesentliche Auswirkungen auf die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Altortes hätten und aufgrund dessen die Ablehnung empfohlen wird. Im Gesamten wird insofern die Planung aufgrund der wesentlichen Abweichungen nicht befürwortet.

Den Bauherren wurden die Beweggründe der Entscheidungsfindung seitens des Bauausschusses dargelegt und Alternativmöglichkeiten skizziert. Insofern erging folgender

### **Beschluss:**

Der Dachvariante 1 (PV-Dach und sechs Dachliegenfenster) wird zugestimmt.

**einstimmig abgelehnt      Ja 0    Nein 5    Anwesend 0    Befangen 0**

**TOP 2    BV 2025/1M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 4044, Pointstraße 14**

Für ein Nebengebäude auf dem Grundstück, FINr. 4044, Pointstraße 14, wird eine PV-Anlage beantragt. Die Anlage entspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung, wenn die technische Ausführung, gem. den Bestimmungen der Gestaltungssatzung (Farbe der Unterkonstruktion, Farbe der Module) entspricht.

Es wird empfohlen dem Antrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung einer PV-Anlage, BV 2025/1M, Pointstraße 14, wird unter Auflage der geltenden Bestimmungen der Gestaltungssatzung, zugestimmt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

**TOP 3    BV 2025/3M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 143, Mainstraße 4**

Für ein Nebengebäude des Grundstücks FINr. 143, Mainstraße 4, wird die Errichtung einer PV-Anlage beantragt. Die PV-Anlage soll sowohl in West- als auch Ostausrichtung auf dem Dach errichtet werden.

Die Ausrichtung Osten entspricht vollumfänglich den Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Die Ausrichtung Westen entspricht nicht der Gestaltungssatzung, da keine geschlossen rechteckige Form vorliegt. Die Module 1 bis 8 sind sowie 9 bis 13 sind genehmigungsfähig, wenn ein sichtbarer und deutlicher Abstand zw. den Modulen 7 und 9 bestehen würde.

Gem. den Darstellung ist eine Verschiebung der Module 1 bis 8 in Richtung Süden und eine Verschiebung der Module 9 bis 13 in Richtung Norden möglich, unter gleichzeitiger Wahrung der Mindestabstände zu den Dachrändern.

Die Stellungnahme des Sanierungsberaters erwägt eine Abweichung bzgl. der Gestaltung. Es wird seitens der Bauverwaltung nicht empfohlen.

**Beschluss:**

Die Module der Ost-Ausrichtung werden genehmigt. Die Module der West-Ausrichtung werden unter der Auflage des Abstands von mind. 30 cm zw. dem Modul 7 und 9 genehmigt. Die übrigen Bestimmungen sind als Auflagen zu verbescheiden.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

**Abstimmungsvermerke:**

Aufgrund von Art. 49 GO war Gemeinderat Baumeister von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**TOP 4    BV 2024/9M - Antrag auf PV im Altort, FINr. 4025/2, Würzburger Straße 13**

Die Eigentümerin beantragt die Errichtung einer PV-Anlage auf dem östlichen Dach. Die Aufstellung soll gem. Alternative 1 mit insg. 15 Paneelen erfolgen.

Die weiteren Vorgaben der Gestaltungssatzung sind gewahrt.

### **Beschluss:**

Der Antrag auf Zulassung wird genehmigt. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind als Auflagen zu erlassen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0**

## **TOP 5 Rosenstraße - Antrag auf verkehrsrechtliche Maßnahmen**

Mit Schreiben vom 02.10.2024 wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Rosenstraße auf Höhe des Bauhofes beantragt und angeregt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 (TOP Ö2) über den Antrag beraten und beschlossen, dass zum einen zur Erfassung von den Verkehrsdaten eine Messstelle vor Ort angebracht wird. Die Auswertung des letzten Monats liegt als Anlage anbei. Des Weiteren soll im Frühjahr ein großes Piktogramm angebracht werden, welches die Autofahrer, welche sich einwärts bewegen, auf die vor Ort gültige Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h hingewiesen werden.

Der Bauausschuss hat – nach Erfassung der Verkehrsdaten – erneut mit dem Sachverhalt befasst zu werden. Im vorliegenden Auswertungszeitraum wurden 5204 Messungen vorgenommen. Hierbei wurden Geschwindigkeiten zwischen 11 km/h und 89 km/h festgestellt. Die Durchschnittsgeschwindigkeit betrug 40 km/h.

Nur die langsamsten 15% der Messungen führen maximal 32 km/h.

Ab dem 10.03.2025 wird die Baumaßnahme zur Generalsanierung des Brückenbauwerks 4 (Zeller Straße) beginnen. Aus diesem Grund wird der innerörtliche Umleitungsverkehr über Rosenstraße/Birkachstraße abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen wird sich insofern wesentlich erhöhen. Bauliche Maßnahmen scheiden in diesem Zeitraum aus, da der Verkehrsfluss an dieser Stelle dann nicht mehr gewahrt werden kann.

Des Weiteren besteht zurzeit keine entsprechende Beschlussfassung.

Der 1. Bürgermeister wird aufgefordert, den Antragsteller entsprechend anzuschreiben und über den aktuellen Sachstand zu informieren. Ein Gespräch vor Ort oder im Rathaus soll terminiert werden.

Es wurde darum gebeten, einen Hinweis im Informationsblatt zu veröffentlichen hinsichtlich der Messergebnisse.

### **Beschluss:**

Der 1. Bürgermeister führt mit den Antragstellern entsprechende Gespräche sowohl vor Ort als auch im Rathaus.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0**

## **TOP 6 Informationen und Termine**

### Termine:

– Bauausschuss: 29.04.2025, 18:00 Uhr

### Straßenbeleuchtung

Gem. den Anträgen zur Nachbesserung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet, aus der Sitzung vom 28.01.2025, sollen im laufenden Jahr 2025 zwei Stellen nachgebessert werden. Die Kreuzung Thoma-Rieder-Straße / Neubergstraße soll die Nachertüchtigung einer Brennstelle erhalten. Im Friedhofsbereich wird eine Leuchte am nördlichen Eingang errichtet. Die Ausführung zur Verbesserung der Lichtverhältnisse im Bereich der Treppe Neubergstraße zur Schule soll auf 2026 verlegt werden.

### **zu Kenntnis genommen**

### Klostergelände – Frage nach dem Sachstand

Hierzu wurde ausgeführt, dass das Auftaktgespräch mit dem beauftragten Büro vereinbart war, aber kurzfristig aus persönlichen Gründen seitens des Planungsbüros abgesagt werden musste. Ein neuer Termin wurde für den 11.03.2025 vereinbart.

### Nachfrage Sachstand BA 2

Der Bauausschuss fragte nach. Bürgermeister Brohm erläuterte, dass für den 08.04. die entsprechende Beschlussfassung im Gemeinderat vorgesehen ist. Die Planung wird bis dahin vorbereitet und den Gemeinderatsmitgliedern im Rahmen der Sitzungsladung zur Verfügung gestellt.

Es wurde angeregt, den barocken Brunnen zu sichern und ggf. vor Ort im BA 2 mit einzuplanen.

### Parkplatzsituation im Altort

Der Bauausschuss regte an, Nachmarkierungen im Bereich Zur Mainfähre für Parkplätze vorzunehmen. Bürgermeister Brohm sicherte zu, dass dies zeitnah geschehen werde.

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

Waldemar Brohm  
1. Bürgermeister

Marcel Holstein  
Schriftführer/in