



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.09.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:11 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | BV 2024/20M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, zweite Beratung, FINr. 4018, Grabenweg 1 | BV/864/2025 |
| 2 | BV 2025/20M - Antrag auf Zulassung, Einrichtung einer PV-Anlage, FINr. 144, Mainstraße 12 | BV/870/2025 |
| 3 | Sachstand Obsthalle | BV/867/2025 |
| 4 | Informationen und Termine | BV/875/2025 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Jungbauer, Otilie
Kircher, Daniela

1. Vertreter

Götz, Norbert 2. BGM. 1. Vertreter Vorsitz
Ritzer, Norbert 1. Vertreter Sebastian Baumeister

Gäste

Herbert, Stefan 1. Vertreter für Kircher Daniela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon

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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	BV 2024/20M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, zweite Beratung, FINr. 4018, Grabenweg 1
--------------	--

Mit Mitteilung vom 27.08.2025 teilte das Landratsamt Würzburg der Gemeinde Margetshöchheim mit, dass eine Tektur zu o.g. Bauantrag eingegangen war. Im Rahmen der Tektur wurden wesentliche Veränderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung vorgenommen.

Aus diesem Grund werden nachfolgende Abweichungen beantragt.

1. Abweichung – Raumkante:
Mit Beschluss vom 26.08.2025 wurde der Abweichung bereits zugestimmt. Veränderungen in der Planung sind an dieser Stelle nicht vorgenommen worden.
2. Abweichung – Geländehöhe:
Eine Anpassung des bestehenden Geländes wird erforderlich. Etwaige Abgrabungen oder Aufschüttungen wesentlicher Art sind nicht ersichtlich. Die Erteilung wird empfohlen.
3. Abweichung – Dachgestaltung:
Seitens der Bauherren ist ein Kniestock von 80 cm geplant. Max. zulässig gem. der Gestaltungssatzung sind 40 cm. Der Sanierungsberater empfiehlt eindringlich die Abweichung nicht zu erteilen.
4. Abweichung – Wandöffnung:
Die Abweichung zur Südseite, Gartenseite, wurde bereits am 26.08.2025, erteilt.
5. Abweichung – Dachluken:
Der Abweichung für eine zweite Dachluke, mit den max. Maßen von 65*100 cm, wurde bereits am 26.08.2025 zugestimmt.
6. Abweichung – PV:
Die Abweichung ist nicht erforderlich, da der Mindestabstand 50 cm betragen muss. Ein gleichmäßiger Abstand ist nicht erforderlich.
7. Abweichung – Stellplatzsatzung:
Die Abweichung wurde mit Beschluss vom 26.08.2025 abgelehnt.

Aufgrund der wesentlichen Veränderung im Rahmen der Tektur, durch die wesentliche Erhöhung des Kniestocks, wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Das Bauvorhaben wurde in Kürze den anwesenden Mitgliedern erneut vorgestellt und die letztmalige Abstimmung in Erinnerung gerufen. Es wurde dargestellt, weshalb eine Beschlussfassung am heutigen Tage zwingend notwendig ist, da ansonsten die Einvernehmensfiktion gem. § 36 BauGB eintritt.

Beschlüsse:

8. Abweichung – Raumkante: Der Abweichung wird zugestimmt:
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
9. Abweichung – Geländehöhe: Der Abweichung wird zugestimmt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

10. Abweichung – Dachgestaltung: Die Abweichung wird abgelehnt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
11. Abweichung – Wandöffnung: Der Abweichung wird zugestimmt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
12. Abweichung – Dachluken: Der Abweichung wird zugestimmt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
13. Abweichung – PV: Es wird festgestellt, dass die Abweichung nicht erforderlich ist.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
14. Abweichung – Stellplatzsatzung: Die Abweichung wird abgelehnt.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
15. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Dem Bauherrn wird dringend empfohlen, die Ursprungsplanung (August-Planung im Ferienausschuss) weiter zu verfolgen.
einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0
16. Der Planung vom 29.09.2025 wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Sanierungsberaters erteilt und an den Entscheidungen bezüglich der vorstehenden Abweichungen wird festgehalten.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	BV 2025/20M - Antrag auf Zulassung, Einrichtung einer PV-Anlage, FINr. 144, Mainstraße 12
--------------	--

Für das Anwesen Mainstraße 12 wird eine PV-Anlage beantragt. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 3 Nr. 3 Abs. 8 der Gestaltungssatzung.

Die gem. der Satzung geforderten Anforderungen werden erfüllt. Insbesondere die Nichteinsehbarkeit ist gegeben.

Beschluss:

Die beantragte PV-Anlage, BV 2025/20M, wird unter Auferlegung der Auflagen der Gestaltungssatzung genehmigt. Des Weiteren spricht die Gemeinde eine positive Stellungnahme im Rahmen der denkmalrechtlichen Anhörung aus.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3	Sachstand Obsthalle
--------------	----------------------------

Zusammenstellung der Schäden an Dach und Wand der Obsthalle, sowie der Kosten als Diskussionsgrundlage für das weitere Vorgehen in Bezug auf das bestehende Gebäude:

Das vorhandene Eternit-Dach der Obsthalle ist an mehreren Stellen undicht, an den Wänden sind teilweise Schimmelflecken vorhanden, wie in den beigegeführten Übersichtsplänen und Fotos dargestellt.

Das Dach ist laut Stellungnahme der Fa. Kimmel von außen nicht mehr begehbar (Absturzgefahr, Durchbrechen der Platten), somit ist eine provisorische Abdichtung von außen nicht mehr möglich.

Um das Dach dauerhaft dicht zu bekommen, ist somit eine vollständige Dacherneuerung erforderlich.

Die Eternitplatten sind aufgrund des Baujahres mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig, dies verteuert den Abbruch zusätzlich. Die Dachfläche beträgt circa 975 m².

Die geschätzten Abbruchkosten der Eternitplatten mit Lattung, Entsorgung und Gerüst liegen bei circa 80.000 € brutto. Die Neueindeckung wird mit circa 120.000 € kalkuliert.

Die Gesamtkosten der Dachsanierung belaufen sich somit auf mindestens 200.000 € brutto, eher mit Tendenz nach oben, durch zusätzliche Arbeiten im Bestand. (Erneuerung Dachrinnen, beschädigte Decken und Wände innen, etc.).

Der Bauausschuss forderte die Verwaltung auf, den Bewuchs vom Nachbargrundstück zu entfernen. Ferner sind Sicherungsmaßnahmen zwingend vor dem Winter durchzuführen. Ebenso wurde gefordert, dass in der kommenden Gemeinderatssitzung Informationen und ggf. Maßnahmen zur vorläufigen Sicherung des Daches im Gemeinderat besprochen werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 Informationen und Termine

Termine

- Bauausschuss: 28.10.2025, 18 Uhr
- Bauausschuss: 25.11.2025, 18 Uhr

Brücke ST 2300

Mit E-Mail vom 24.09.2025 teilte das Staatliche Bauamt Würzburg mit, dass die Arbeiten nicht bis zum 30.09.2025 abgeschlossen werden können. Hintergrund sind nicht vorhersehbare Arbeiten im Bereich der Widerlagerfugen. Aus diesem Grund wird der Asphalteinbau für die KW 40 und die Freigabe der Straße für die KW 41 (6.10. – 10.10.) gegenwärtig terminiert.

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