



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 29.04.2015
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Rathaus Margetshöchheim, Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Überplanung Vereinsgelände, Neubau einer Werk- und Lagerhalle für Segelboote, Anbau einer Terrasse, FINr. 4266, Am Fahrweg | BV/255/2015 |
| 2 | Umbau und Sanierung einer ehemaligen Hofstelle im Altortensemble zu einem Anwesen mit zwei Nutzungseinheiten, Mainstraße 4, FINr. 143 | BV/254/2015 |
| 3 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 3961/2 + 3962/1, Würzburger Str. 28 | BV/250/2015 |
| 4 | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung -Anwesen Grabenweg 3, Fl.Nr. 4019 | BV/251/2015 |
| 5 | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung -Anwesen Mainstraße 22, Fl.Nr. 188 | BV/252/2015 |
| 6 | 3. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Scheckert", Festsetzungen über Geländeänderungen | BV/239/2015 |
| 7 | Informationen und Termine | HA/200/2015 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Überplanung Vereinsgelände, Neubau einer Werk- und Lagerhalle für Segelboote, Anbau einer Terrasse, FlNr. 4266, Am Fahrweg
--------------	---

Die Segelkameradschaft Maintal plant, auf dem Vereinsgelände und umliegenden Flächen eine Werk- und Lagerhalle, angrenzend an die Straße „Am Sportplatz“ zu errichten und am bestehenden Clubhaus eine Terrasse anzubauen. Die Werkhalle ist als offene Konstruktion mit Holzverschalung und flach geneigtem Foliendach geplant, bestehende Provisorien, die im Laufe der Zeit an der Südgrenze errichtet wurden, werden gleichzeitig abgerissen. In der Halle sind darüber hinaus ein Trockenraum, Lagerräume und ein Jugendraum vorgesehen. Die Einzäunung soll durch abnehmbare Stabgitterzäune erfolgen.

Herr Architekt Haas erläuterte, dass die Werkhalle am westlichen Ende des Grundstückes angeordnet wurde, um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sei der Anforderung der Gemeinde entsprochen worden, im Kreuzungsbereich Radweg/Am Fahrweg ein Sichtdreieck freizuhalten. Die dargestellte Einzäunung ist hinsichtlich des Verlaufs vorgeschlagen und muss ggf. entsprechenden verkehrstechnischen Anforderungen angepasst werden.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Umbau und Sanierung einer ehemaligen Hofstelle im Altortensemble zu einem Anwesen mit zwei Nutzungseinheiten, Mainstraße 4, FlNr. 143
--------------	--

Das beantragte Bauvorhaben wurde im Wesentlichen bereits in der letzten Sitzung beraten und Beschlüsse zu Befreiungsanträgen gefasst. Das bestehende Wohnhaus soll im Erdgeschoss als Bürofläche und im Obergeschoss als Wohnfläche genutzt werden. Die vorhandene Scheune soll zunächst in ihrem Bestand erhalten und als Lager- und Abstellfläche genutzt werden. Die nachträglich errichtete bauliche Verbindung zwischen dem historischen Anwesen und der Scheune wird zurückgenommen und als Terrasse mit begrüntem Flachdach umgebaut. In der Sitzung vom 31.03.15 wurden hierzu bereits Befreiungen erteilt und auch der Erneuerung des Balkons zugestimmt. Die Wandöffnungen im Hof wurden entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung verändert.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gemeinderat Baumeister nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. § 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 3	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3961/2 + 3962/1, Würzburger Str. 28
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB, außerhalb des Sanierungsgebietes. Das Baugrundstück wurde durch Teilung der Grundstücke Fl.Nr. 3961 und 3962 neu geschaffen, die Teilflächen sind zu verschmelzen. Die Erschließung mit Zufahrt über die Bushaltestelle „Birkachstraße“ wurde im vergangenen Jahr hergestellt. Der Bauherr plant, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach zu errichten. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauvorhaben wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung - Anwesen Grabenweg 3, Fl.Nr. 4019
--------------	---

Für das Anwesen Grabenweg 3, Fl.Nr. 4019, wurde ein Antrag auf Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung gestellt.

Abweichung 1:

Nach § 3, Ziff. 2, Abs. 4 sind alle Dächer mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken. Andere Farben und Materialien sind nicht zulässig. Oberflächenbehandelte engobierte oder glasierte Ziegel sind ausgeschlossen.

Die Eigentümer stellen den Antrag, graue, engobierte Dachziegel einzubauen.

Abweichung 2:

Nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung § 3, Ziff. 5, Abs. 2 sind Fenster ab einer lichten Breite von 90 cm zweiflügelig zu gliedern; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind nicht zulässig.

Die Eigentümer bitten darum, die neu einzusetzenden Fenster an den Gauben und am Ostgiebel nur einflügelig, ohne Unterteilung, ausführen zu dürfen, da die bereits bestehenden Holzfenster am Gebäude ebenfalls nur einteilig ausgebildet sind.

Beschluss:

Gemäß der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Architekten Herrn Schröder vom 07.04.2015 wird der Abweichung bezüglich der Ziegelfarbe nicht zugestimmt, da durch eine Ausführung mit grauen, engobierten Dachziegeln die Homogenität der Dachlandschaft erheblich gestört wird.

Ebenfalls wird die Abweichung bezüglich der 2-Teiligkeit der Fenster abgelehnt. Die Fenster sollen gemäß der eingereichten Baugenehmigung und der Gemeindlichen Gestaltungssatzung in einer zweiteiligen Ausführung eingebaut werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung -
Anwesen Mainstraße 22, Fl.Nr. 188**

Für das Anwesen Mainstraße 22, Fl.Nr. 188, wurde ein Antrag auf Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung gestellt.

Abweichung:

Nach § 3, Ziff. 1, Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind nachträgliche Anfügungen wie Balkone nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig.

Der bestehende Holzbalkon, der auf Grund von Brandschäden abgetragen werden muss, soll durch einen Stahlbalkon ersetzt werden.

Da mit der Änderung des Balkons der Bestandsschutz entfällt, ist der Balkon an dieser Stelle laut der Gestaltungssatzung nicht mehr zulässig, da er vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist.

Da es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal oder um ein ortsbildprägendes Gebäude handelt, bestehen aus städtebaulicher Sicht laut Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Herrn Schröder vom 17.04.2015 keine Einwände gegen das Anbringen des Balkons.

Beschluss:

Der Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich der Erneuerung des vorhandenen Balkons wird, gemäß der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Herrn Schröder vom 17.04.2015, zugestimmt und eine Befreiung von der Festsetzung der Gemeindlichen Gestaltungssatzung erteilt.

Gemeinderat Baumeister nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. § 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

TOP 6**3. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Scheckert", Festsetzungen über
Geländeänderungen**

Im Vollzug des Beschlusses der letzten Bauausschusssitzung wurde von Frau Eick, Ing.büro Arz, einen Schnitt des Geländes mit den sich ergebenden Höhen dargestellt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wird folgender Inhalt über die Festsetzung von Geländeänderungen empfohlen:

Geländeänderungen:

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstückes ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind bis max. 2,0 m über bzw. unter natürlichem Gelände und nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude erforderlich sind.

Stützmauern/-wände sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 4,0 m zur Grenze des Geltungsbereiches zulässig.

Zwischen Wohnhaus und möglicher Grenzgarage ist auf Straßenhöhe in einer Länge von 12,0 m eine Auffüllung mit Abböschung zulässig. Böschungsfuss max.

Hinterkante Wohnhaus.

Beschluss:

Die vorgeschlagene Empfehlung wird im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhe der Stützmauern und des Mindestabstands zur Grenze des Geltungsbereichs übernommen. Auch der Vorschlag zur Auffüllung des Geländes zwischen nachbarlicher Grenzgarage und Wohnhaus sollte mit aufgenommen werden, aber zur Verdeutlichung durch Planzeichnung in Längs- und Querschnitt dargestellt werden. Die geänderte Fassung ist dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Informationen und Termine

- Mitteilung der WoGe zum Neubau der Wohnanlage „Am Scheckert 52, Fl.Nr. 4444/2“,
- Übersicht über den Fremdwasseranteil 1. Quartal 2015,
- Breitbandausbau VDSL-Technik, Ausbauplanung der Telekom im Sommer 2015,
- Information über die Vorentwurfsplanung zum Abbruch und Neubau eines Nebengebäudes / Garage, Würzburger Str. 27, Fl.Nr. 4090/2

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

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Roger Horn
Schriftführer/in