



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Montag, 15.06.2015
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:25 Uhr
Ort: im Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1 | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung - Anwesen Grabenweg 3, Fl.Nr. 4019 | BV/259/2015 |
| 2 | Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassadensanierung Wohnhaus mit Anbau am Anwesen Würzburger Str. 12, Fl.-Nr. 4020/5 | BV/260/2015 |
| 3 | Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassadensanierung am Anwesen Würzburger Str. 7, Fl.-Nr. 4025/3 | BV/265/2015 |
| 4 | Bauantrag für Umbau und Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses mit Nebengebäude, Dorfstraße 24, Fl.Nr. 17 | BV/275/2015 |
| 5 | Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Nebengebäudes / Garage, Fl.Nr. 4090/2, Würzburger Str. 27 | BV/261/2015 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses, Margaretenstraße 29, Fl.Nr. 1418, 1420 | BV/276/2015 |
| 7 | Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen, Erlabrunner Straße 36, Fl.Nr. 1147/1148 | BV/269/2015 |
| 8 | Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Sanierungsarbeiten am Anwesen Mainstraße 13, Fl.Nr. 151, 151/2 | BV/274/2015 |
| 9 | Antrag auf Überbauung, Fl.Nr. 4391, Zeller Straße | BV/264/2015 |
| 10 | Lagermöglichkeit von Requisiten des Sängervereins | BV/272/2015 |
| 11 | Schadensfall Tennishalle Feuerwehrfest | BV/266/2015 |
| 12 | Beratung und Beschlussfassung zum Erwerb von Abfallbehältern | BV/262/2015 |
| 13 | Nachgenehmigung der Kosten für die Ausstattung des Spielplatzes am Main | BV/270/2015 |
| 14 | Informationen und Termine | HA/213/2015 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

zu TOP 1, 5 und 6 teilweise entschuldigt

weitere Mitglieder des Gemeinderates

Etthöfer, Peter

Götz, Norbert

zu TOP 1, 5 und 6 teilweise Vertreter für
Werner Lutz

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

In der Bauausschusssitzung vom 29.04.2015 wurde zum Antrag auf Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung bezüglich der Fenster entschieden, dass der Antrag auf Abweichung bezüglich der 2-Teiligkeit der Fenster abgelehnt wird.

Nach einem Ortstermin mit den Eigentümern, Herrn Bürgermeister Brohm und Herrn Schröder liegt nun eine neue Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Architekten vom 27.04.2015 vor, die diskutiert werden soll.

Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass am bestehenden Wohnhaus entgegen den Vorschriften der Gestaltungssatzung die einscheibigen Fenster bereits vor sieben Jahren eingebaut wurden. Die Bauherrschaft sei daher nicht bereit, beim geplanten Anbau bzw. bei der Sanierung des Bestandsgebäudes zweiflüglige Fenster einzubauen. Der Bauausschuss vertrat jedoch die Auffassung, dass darauf hingewirkt werden müsse, dass auch die bestehenden, einscheibigen Fenster über kurz oder lang mit einer Fensterteilung versehen werden sollen. Bei einer satzungsgemäßen Ausführung können auch die Fördermittel aus dem Kommunalförderprogramm in Aussicht gestellt werden. Die Bauherrschaft ist daher über den Beschluss zu informieren und mittel- bzw. langfristig darauf hinzuwirken, alle Fenster entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung zu ändern, wie dies auch im Baueingabeplan vorgesehen war.

Beschluss:

Der Beschluss der Bauausschusssitzung vom 29.04.2015 bezüglich der 2-Teiligkeit der Fenster bleibt unverändert bestehen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassadensanierung Wohnhaus mit Anbau am Anwesen Würzburger Str. 12, Fl.-Nr. 4020/5
--------------	---

In der Bauausschusssitzung vom 31.03.2015 wurde für die Maßnahmen am Anwesen Würzburger Str. 12, Fl.Nr. 4020/5, ein Zuschuss in Höhe von 1.867,46 € gewährt.

Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung und sind förderfähig nach dem Kommunalen Förderprogramm der Gemeinde. Sie tragen zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Aufgrund der vorgelegten Rechnungsunterlagen und der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von 1.867,46 €.

Die zuwendungsfähigen Kosten laut Endabrechnung sind höher als die zuwendungsfähigen Kosten des Zuwendungsantrags. Da keine Kostenmehrungen während der Bauphase angezeigt wurden, sind für die Berechnung der Förderung die zuwendungsfähigen Kosten laut Prüfung vom 20.03.2015 ausschlaggebend.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 20.05.2015 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 1.867,46 €.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassadensanierung am Anwesen Würzburger Str. 7, Fl.-Nr. 4025/3
--------------	---

In der Bauausschusssitzung vom 25.02.2015 wurde für die Maßnahmen am Anwesen Würzburger Str. 7, Fl.Nr. 4020/3, ein Zuschuss in Höhe von 3.965,99 € gewährt. Zur Auflage wurde gestellt, dass der Fliesensockel in der Gesamtheit abgeschlagen und saniert werden sollte. Unter dieser Voraussetzung stimmte der Bauausschuss zu, sich ergebende Mehrkosten aus der Auftragsverweiterung für den Sockel mit zu fördern.

Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung und sind förderfähig nach dem Kommunalem Förderprogramm der Gemeinde. Die Gesamtmaßnahme trägt wesentlich zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei.

Aufgrund der vorgelegten Rechnungsunterlagen und der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von 4.984,76 €. Die Spenglerarbeiten waren bei Beantragung des Vorhabens nicht Bestandteil des Förderantrags und können daher nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 28.05.2015 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 4.984,76 €.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Die vom Bauherrn gewünschte Begutachtung im Bereich der Zufahrt zum Steinernen Weg soll im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzungen unter Hinzuziehung des Verkehrsberaters der Polizeiinspektion Würzburg Land erfolgen.

TOP 4	Bauantrag für Umbau und Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses mit Nebengebäude, Dorfstraße 24, FINr. 17
--------------	---

Der Bauherr beantragt, das als Zweifamilienwohnhaus genehmigte Wohnhaus mit Nebengebäude vollständig und grundlegend zu sanieren. Das Alter des Wohnhauses wird lt. Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten auf den Beginn des 17. Jh. datiert. Hierzu sind der Einbau von drei Dachgauben, eines Dachliegefensters sowie die Erneuerung des bestehenden Balkons am Wohnhaus geplant. Am ehemaligen Nebengebäude soll das bestehende Dach auch aus statischen und energetischen Gründen geringfügig erhöht und ein Zwerchhaus zur Belichtung des Dachgeschosses errichtet werden.

Nach der vorliegenden Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten übersteigt das höchstzulässige Maß des geplanten Dachliegefensters auf der Westseite die nach der Gestaltungssatzung zulässigen Maße. Zu dem auf der Südseite geplanten Zwerchhaus mit Flachdach und zur Erhöhung des Kniestockes wird empfohlen, eine Abweichung nach § 5 der Gestaltungssatzung zuzulassen, da sich diese Details insgesamt positiv auf den Baukörper auswirken. Der geplante Ersatzbau des Balkons wird nicht als Abweichung gesehen, da dieser deutlich verkleinert und somit als gestalterische Verbesserung bewertet wird.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Der Bauausschuss stimmt der beantragten Baumaßnahme zu. Das geplante Dachliegefenster ist entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung umzuplanen. Bezüglich der weiteren, aufgeführten Befreiungen wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

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

TOP 5	Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Nebengebäudes / Garage, FlNr. 4090/2, Würzburger Str. 27
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wurde bereits in der letzten Sitzung bekannt gegeben. Die Baumaßnahme wird danach sehr positiv beurteilt. Für das geplante Sektionaltor der Garage und die Torbreite von 2,70 m ist eine Befreiung erforderlich. Die Erteilung der Befreiung wird vom Sanierungsbeauftragten befürwortet.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag und den erforderlichen Befreiungen wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses, Margaretenstraße 29, FlNr. 1418, 1420
--------------	--

Die Antragsteller beabsichtigen, nach Teilung der Grundstücke zwei eingeschossige Doppelhaushälften mit einer Dachneigung von ca. 45 Grad zu errichten. Der Bebauungsplan „Grabenhügel“ aus den 60er Jahren sieht an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach von 28 – 32 Grad Dachneigung und einer Traufhöhe von 5,80 m vor. Es wird beantragt, von den Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse, des Kniestockes, der Dachneigung und der Traufhöhe zu befreien.

Im Bauausschuss wurde erörtert, ob bei Genehmigung der beantragten Abweichungen ggf. Bezugsfälle für andere Bauvorhaben innerhalb des Baugebiets entstehen können. Da mit diesem Bauantrag der letzte freie Bauplatz innerhalb des Baugebiets bebaut wird, erscheint dies ausgeschlossen.

Nach weiterer Beratung fasste der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der vorliegenden Bauvoranfrage wird zugestimmt und die beantragten Befreiungen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7	Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen, Erlabrunner Straße 36, FINr. 1147/1148
--------------	--

Die Fa. tegut GmbH, Fulda, plant, am bestehenden Einkaufsmarkt an vier Standorten Werbeanlagen teilweise mit Beleuchtung zu errichten. Der bestehende Pylon mit Einkaufsstütze sowie weiteren Werbetafeln soll südlich der Zufahrt verlagert werden und die Fahnenmasten nördlich des Marktes sollen entfallen. Die jeweiligen Werbeanlagen und die hierfür zugeordneten Standorte waren in den beiliegenden Unterlagen dargestellt.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag mit der Auflage, dass der Standort des geplanten Pylons im Detail abzustimmen ist, wobei insbesondere verkehrstechnische Belange zu berücksichtigen wären. Die geplanten Leuchtwerbeanlagen sind so auszuführen, dass spätestens in den Nachtstunden ab 22 Uhr eine Abschaltung oder zumindest eine deutliche Reduzierung der Leucht- und Blendwirkung erfolgt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Sanierungsarbeiten am Anwesen Mainstraße 13, FINr. 151, 151/2
--------------	---

Der Eigentümer beantragt für die Durchführung von Sanierungsarbeiten an der Hofmauer und im Sockelbereich des Wohnhauses sowie für die Instandsetzung der Fenstergewände die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet die beantragten Maßnahmen am denkmalgeschützten Anwesen Mainstraße 13. Der Antrag wird zur Entscheidung an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg weitergeleitet.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9	Antrag auf Überbauung, FINr. 4391, Zeller Straße
--------------	---

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft Zeller Straße 13 beantragt, für die Montage einer größeren Dachrinne am Garagentrakt das angrenzende, gemeindliche Grundstück FINr. 4391 auf ca. 20 cm Tiefe zu überbauen. Das Grundstück ist derzeit an den Obst- und Gartenbauverein verpachtet.

Beschluss:

Der Überbauung wird grundsätzlich zugestimmt. Im Falle einer später notwendigen Änderung, unabhängig von der jeweiligen Veranlassung, sind entstehende Kosten des Rück- oder Umbaus jedoch von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 10 Lagermöglichkeit von Requisiten des Sängervereins

Bereits seit längerem wird nach einer Lagermöglichkeit der Requisiten und Bühnenteile des Sängervereins gesucht. Momentan sind diese in der Margarethenhalle, über dem Barbereich, untergebracht. Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen diese jedoch dort nicht gelagert werden.

Auf der Suche nach einer Lösungsmöglichkeit wurde geprüft, ob die teilweise sehr sperrigen Teile in einer Fertigarage untergebracht werden könnten.

Von der Gemeinde wurde als Aufstellort für die Fertigarage der Parkplatz oberhalb des Bauhofs vorgeschlagen. Aufgrund des schwierigen Transportes bittet der Sängerverein jedoch darum, im Bereich des Parkplatzes an der Margarethenhalle die Fertigarage aufzustellen.

In der weiteren Beratung des Bauausschusses wurde erörtert, dass es möglich sein müsse, die Kulissen mit entsprechenden Tragvorrichtungen zu transportieren und ggf. in der ehemaligen Obsthalle in der Pointstraße zwischenzulagern. Bürgermeister Brohm erklärte, dass er mit dem Eigentümer die notwendigen Gespräche führen werde.

zur Kenntnis genommen

TOP 11 Schadensfall Tennishalle Feuerwehrfest

Bürgermeister Brohm erläuterte, dass anlässlich eines beim Rangieren entstandenen Schadens eine Handwerkerrechnung in Höhe von 1.636,97 € entstanden ist. Die hierzu angefragten Versicherungen haben bisher keine Kostenübernahme in Aussicht gestellt, sodass angefragt werde, ob die Gemeinde bereit sei, sich an den entstandenen Kosten zu beteiligen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die beschädigte Eternitverkleidung an der Tennishalle bereits Vorschäden aufgewiesen hat, sodass grundsätzlich ein entsprechender Abzug alt für neu in Ansatz gebracht werden müsse. Weiterhin soll geprüft werden, ob versicherungsrechtlich noch weitere Möglichkeiten der Kostenerstattung bestehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 12 Beratung und Beschlussfassung zum Erwerb von Abfallbehältern

In der BA-Sitzung am 31.03.2015 wurde bemängelt, dass die Raben ständig Müll aus den Abfallbehältern picken und er oftmals auf dem Boden liegen bleibt.

Das Techn. Bauamt hat sich, optisch passend zu den bereits vorhandenen Sitzbänken, drei verschiedene Abfallbehälter vom selben Hersteller anbieten lassen.

Aus dem Bauausschuss wurden weitere Alternativvorschläge mit entsprechendem Bildmaterial vorgelegt. Im Haushalt sind insgesamt 5.000 € für die Erneuerung der Abfallbehälter eingeplant.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Zu den ergänzend vorgelegten Modellen sollen entsprechende Preisangaben eingeholt werden. Hierzu sind weitere Angaben über Bedienung, Entleerung und Fundamentierung gewünscht. Sofern ein ähnlicher Preisrahmen wie bei den vom Technischen Bauamt vorgelegten Modellen eingehalten wird, besteht mit der Beschaffung Einverständnis. Eine weitere Abstimmung soll durch Umlaufbeschluss erfolgen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 13 Nachgenehmigung der Kosten für die Ausstattung des Spielplatzes am Main

Wie bereits bei den Haushaltsberatungen besprochen, wurde die Planung für die Ausstattung des Spielplatzes am Main vorgenommen und hierzu ein Angebot für weitere Spielgeräte sowie für Bänke und Tische eingeholt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 7.500 €.

Die Ausstattung wurde intensiv mit dem Ausschuss für Jugend, Kultur und Sport besprochen und abgestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Nachgenehmigung der nach dem vorliegenden Angebot der Fa. Eibe entstehenden Kosten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 14 Informationen und Termine

- Verlängerung des Haftungs- und Gestattungsvertrages für die Informationstafeln am Orteingang:
Der Verlängerung des Vertrages wird für maximal fünf Jahre zugestimmt. Spätestens nach Ablauf dieses Vertrages wird eine Umgestaltung der Informationstafeln nach dem gestalterischen Vorbild des Beschilderungskonzeptes gewünscht.
- Änderung des Bauantrages für den Neubau eines Weinwirtschaftsgutes im Außenbereich:
Auf die umfassenden Änderungen im Zusammenhang mit Wasserversorgung und Entwässerung wurde hingewiesen; eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Würzburg ist erwünscht.
- Geplanter Rückschnitt der Hecke im Kreuzungsbereich Steinerne Weg/Zur Mainfähre aus Verkehrssicherheitsgründen.
- E-Mail-Mitteilung über Ermessensentscheidungen bei Befreiungen auf der Grundlage der Gestaltungssatzung:
Der Bauausschuss ist überzeugt, dass in jedem Einzelfall eine nach den Prinzipien der Gleichbehandlung und dem Wohl der Allgemeinheit begründbare Abwägung stattgefunden hat. Befreiungen kommen insbesondere bei Härtefällen, entsprechender Atypik oder dann, wenn dies bei Würdigung aller Interessen zu einem insgesamt besseren Gesamtergebnis führt, in Betracht. Hierbei wird fast ausnahmslos der qualifizierten Beurteilung des Sanierungsbeauftragten gefolgt. Mögliche Ansatzpunkte für Kritik wären im jeweiligen Einzelfall zu besprechen, können aber vorliegend nicht nachvollzogen werden. In der nachfolgenden Diskussion wurden mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz städtebaulicher Maßnahmen und zur Durchsetzung der Gestaltungssatzung erörtert.
- Friedhof an der Mainstraße, Einrichtung von Urnengräbern an der Westseite:
Es wird empfohlen, die angesprochene Problematik im Rahmen einer Ortseinsicht zu erörtern.

zur Kenntnis genommen

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