



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Montag, 20.07.2015
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:45 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Ortseinsichten; verkehrsrechtliche Angelegenheiten | BV/288/2015 |
| 2 | Neubau einer Wohnanlage "Am Scheckert", FINr. 4444/2, Am Scheckert 9, Tektur zur Genehmigung vom 17.12.2014 | BV/285/2015 |
| 3 | Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Wohnhauses mit Errichtung von Dachgauben und Anbau, FINr. 1525, Sonnenstraße 3 | BV/295/2015 |
| 4 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 4454/1, Frankenstraße 1 | BV/296/2015 |
| 5 | Tektur zu Bauantrag BG-2013-188, Teilabbruch einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune, Überdachung eines ehem. Stalles sowie der Treppe, FINr. 148/1, Mainstraße 8 | BV/292/2015 |
| 6 | Möglichkeiten der Bebauung des Gebietes Langellernäcker | HA/225/2015 |
| 7 | Informationen und Termine | BV/287/2015 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon
Lutz, Werner

1. Vertreter

Stadler, Werner 1. Vertreter Daniela Kircher

weitere Mitglieder des Gemeinderates

Etthöfer, Peter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

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 Ortseinsichten; verkehrsrechtliche Angelegenheiten

Gemeinsam mit dem Verkehrsberater der Polizeiinspektion Würzburg Land, Herrn Schubert, wurden vor Ort verschiedene verkehrsrechtliche Fragen erörtert.

Am Radweg/Einfahrt Steinerner Weg empfahl Herr Schubert, die nicht mehr gültigen Fahrbahnmarkierungen zu entfernen bzw. zu überstreichen und den geplanten Mittelpfosten bzw. Fahrbahnteiler möglichst hoch und sichtbar mit rotweißer Schraffur einzubauen. Alternativ bestünde die Möglichkeit der Fahrbahnverengung durch Findlinge oder ähnliche, mobile Hindernisse.

Der Bauausschuss entschied, die Empfehlung mit Einbau eines höheren Mittelpfostens umzusetzen.

An der Kreuzung Ecke Steinerner Weg/Würzburger Straße empfahl der Verkehrsberater, am Pfosten des Verkehrsschildes eine rotweiß schraffierte Verkehrsbake anzubringen, um auf die Engstelle deutlicher hinzuweisen.

Bei der Anordnung der Parkplätze nördlich der Bushaltestelle „Birkachstraße“ (Apotheke) empfahl er, zur Regelung des ruhenden Verkehrs nur einen Parkplatz vor dem Anwesen Würzburger Str. 11 zu kennzeichnen.

Der Bauausschuss entschied, die vorgeschlagenen Empfehlungen auszuführen.

Bei der Besichtigung der Kurzzeitparkplätze vor der Metzgerei Holz wurde schließlich in Absprache mit dem Verkehrsberater entschieden, die gekennzeichnete Parkfläche um weitere drei Meter in Richtung Norden zu verlängern. Die maximale Parkdauer soll auf 30 Minuten reduziert werden.

Abschließend besichtigte der Bauausschuss den Friedhof an der Mainstraße. Bürgermeister Brohm erläuterte, dass die Grabreihe entlang der Westseite am Sandsteinkreuz insgesamt zu kurz sei und gemäß Beschluss des Bauausschusses hier künftig bei Neuvergabe nur noch Urnengräber zugelassen werden, sofern keine Bestattung von Ehegatten erfolgt. Die Gräber könnten zwar verlängert werden, dies würde jedoch den Rückschnitt der Thujahecke erfordern, die nach seiner Ansicht zum Erscheinungsbild des Friedhofs gehöre. Weiterhin wurde erläutert, dass am Treppenabgang der Aussegnungshalle sowie am gepflasterten Mittelgang am Kriegerdenkmal seitliche Handläufe anzubringen sind.

Die vorstehenden Entscheidungen wurden mit
5 : 0 Stimmen
getroffen.

TOP 2	Neubau einer Wohnanlage "Am Scheckert", FINr. 4444/2, Am Scheckert 9, Tektur zur Genehmigung vom 17.12.2014
--------------	--

Mit der vorliegenden Tektur werden folgende Änderungen beantragt:

- Verkleinerung der Tiefgarage aus Kostengründen,
- stattdessen Errichtung zusätzlicher Außenstellplätze und jeweils eigener Zugänge,
- Schließung der Fenster im Flurbereich aus Brandschutzgründen,
- Änderung Anordnung der Treppenhäuser,
- Änderung der Wohnungsgrundrisse.

Insgesamt entstehen 20 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1654 qm und 24 Stellplätzen. Die mit Bescheid vom 18.12.2014 genehmigte Planung sah noch 18 Wohneinheiten mit 1464 qm Wohnfläche und 26 Stellplätzen vor.

Die Fläche der geplanten Tiefgarage wird reduziert; hier sind künftig 12 (statt bisher 21) Stellplätze eingeplant; stattdessen werden statt der bisher geplanten 5 Außenstellplätze nun 8 Stellplätze und 4 Carport-Stellplätze vorgesehen.

Der Grundriss und die Lage der beiden Baukörper wurden nur geringfügig verändert; die Ansichten und Aufteilungen entsprechen in den Grundzügen der bereits genehmigten Planung.

Wie im bereits genehmigten Plan werden Befreiungen bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen, der Firstrichtung, der Dachform, der Dachneigung und der Art der Dacheindeckung beantragt.

Die angrenzenden Nachbarn haben den Tekturantrag unterschrieben.

Zur Anordnung der Außenstellplätze entlang der Straße „Am Scheckert“ wurde vorgetragen, dass hier ein sehr unübersichtlicher Kurvenverlauf bestehe. Es wäre daher empfehlenswert, die Anordnung der insgesamt sechs Stellplätze nochmals zu überprüfen.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der vorliegenden Tektur zur Genehmigung vom 17.12.2014 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den hierzu beantragten Befreiungen wird ebenfalls zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Wohnhauses mit Errichtung von Dachgauben und Anbau, FINr. 1525, Sonnenstraße 3
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich § 34 BauGB. Es wird geplant, das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern und das Dachgeschoss auszubauen. Es entstehen durch den Ausbau insgesamt 5 Wohneinheiten; im Zuge des Ausbaus erfolgt eine energetische Sanierung. Auf dem Baugrundstück werden 5 Stellplätze nachgewiesen.

Die Art und Farbe der Bedachung war den Bauantragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern sich die Bedachung des Haupthauses hinsichtlich Material und Farbe an die Umgebungsbebauung einfügt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 4454/1, Frankenstraße 1

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Scheckert“. Es wird geplant, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach zu errichten; diese Dachgestaltung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Zur geplanten Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden zur Straße „Am Scheckert“, der geplanten Trauf- bzw. Wandhöhe und der Höhe der Stützmauer wird Befreiung beantragt. Zur Begründung wird angeführt, dass wegen der Höhe der südlich angrenzenden Nachbargarage das Wohnhaus weiter nördlich situiert werden soll und die Überschreitung der Wandhöhe um 42 cm sich aus den geplanten bzw. komfortableren Raumhöhen ergebe. Dies sei wegen der insgesamt niedrigen Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar. Die Abweichung der Stützmauerhöhe um 30 – 70 cm wird mit der besseren Nutzbarkeit des Baugrundstückes begründet.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den beantragten Befreiungen zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

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

TOP 5 Tektur zu Bauantrag BG-2013-188, Teilabbruch einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune, Überdachung eines ehem. Stalles sowie der Treppe, FINr. 148/1, Mainstraße 8

Nach der vorliegenden Tektur, die bereits realisiert ist, soll der Rückbau der Scheune nicht umlaufend auf eine Wandhöhe von 3,50 m, sondern auf 3,65 m Höhe erfolgen. Im Bereich des überdachten Stalles soll die Wandhöhe bis 5,15 m Höhe erhalten bleiben und für die Auflage der Sparren des Pultdaches aufgemauert werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Möglichkeiten der Bebauung des Gebietes Langellernäcker

Das Gebiet Langellernäcker sollte im Anschlussbereich an das Grundstück FI.Nr. 4191/1 auf seine Bebaubarkeit geprüft werden.

Es wären sowohl 3 als auch 4 Baugrundstücke denkbar, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Bebauungs-Verbotzone von 20 m deutlich unterschritten werden darf. Bezugsfälle wären hierzu im Bereich der Neubergstraße, Thoma-Rieder-Straße und Untere Steigstraße vorhanden.

Falls die Bebaubarkeit weiter verfolgt werden soll, müsste man beim Landratsamt nachfragen, ob ein Bebauungsplan gefordert wird, welche naturschutzrechtlichen Vorgaben/Auflagen

bestehen und ob einer Unterschreitung der 20 m Bebauungs-Verbotszone zugestimmt werden könnte.

Der Bauausschuss nahm die vorliegenden Bebauungsvorschläge zur Kenntnis und befürwortete eine Nachverdichtung der Grundstücksflächen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschloss, auf der Grundlage der vorliegenden Planungen die Möglichkeiten einer Bebauung in Absprache mit dem Landratsamt Würzburg zu prüfen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Informationen und Termine

- Dachterrasse Anwesen Pointstr. 15:
Beantragt wird der Umbau der Dachterrasse auf der Garage. Unter anderem sollen auf dem Dach der 3fach-Garage Holzpaneele verlegt und eine extensive Begrünung angelegt werden. Die Stellungnahme von Herrn Architekt Schröder vom 15.06.2015 liegt vor und wird zur Information an den Bauausschuss weitergegeben. Laut Gestaltungssatzung § 3 Ziff. 2 Abs. 2 dürfen bestehende Flachdächer bis zu einer Größe von 20 m² als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung des Flachdaches wird sehr begrüßt.
- Beschaffung von Abfallbehältern:
Erörterung weiterer Alternativen, Angebot Fa. Beck. Aufgrund des vorliegenden Angebots wird beschlossen, die Abfallbehälter Typ Zwilling Top Serie AB 13/4 zu beschaffen.
5 : 0 Stimmen.
- Farbberatung Grabenweg 3
- Stellungnahme Anfrage Würzburger Str. 13:
Im Rahmen einer energetischen Sanierung ist die Änderung der Dachgauben zur Verbesserung der Belichtung geplant. In der Folge ist hierzu die Bedachung zu erneuern. Da das gesamte Gebäude mit Betondachsteinen eingedeckt ist wird beantragt, für den relativ kleinen Sanierungsbereich von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung abzuweichen.
Der Bauausschuss entschied, zur beantragten Befreiung Zustimmung zu erteilen.
5 : 0 Stimmen.
- Ausschreibung der Leistung zur Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens für den geplanten Bau eines Discountmarktes, Firma Götz-Brot:
Bürgermeister Brohm trug vor, dass es aus Sicht der Gemeinde nicht möglich sei, die möglichen Folgen einer veränderten Wettbewerbssituation durch Ansiedlung eines Discountmarktes realistisch abzuschätzen. Im Gemeinderat sind offensichtlich sehr unterschiedliche Meinungen vertreten, weshalb es sinnvoll sei, hierzu ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag zu geben. Eine ähnliche Verfahrensweise war bereits bei einer früheren Planung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes entsprechende Untersuchungen gefordert werden. Da im Gemeinderat die einvernehmliche Meinung vertreten wird, dass der nördliche Versorgungsstandort grundsätzlich erhalten werden soll, werde ein Gutachten über die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Ansiedlung eines Discountmarktes zu einer Versachlichung und Konkretisierung des Themas „Einzelhandelsversorgung“ beitragen. Die Kosten werden aufgrund der im Jahre 2008 eingeholten Angebote im Bereich unter 10.000 € eingeschätzt. Es werde empfohlen, eine kurzfristige Ausschreibung durchzuführen

und anschließend eine Vergabe unter Berücksichtigung des Angebotspreises und der engen Zeitvorgabe durchzuführen.

Der Bauausschuss befürwortete einstimmig die Ausarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens und beschloss, die Verwaltung zu beauftragen, entsprechende Angebote einzuholen. Es wird gebeten, neben den Grundleistungen „Bestandsanalyse, Marktumsatzpotential und Verträglichkeitsuntersuchung“ ggf. noch weitere Einzelfragen zu klären, sofern diese von den Fraktionen gewünscht werden. Mit der Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter unter Berücksichtigung der engen Zeitvorgabe besteht Einverständnis.

5 : 0 Stimmen.

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