



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Freitag, 18.09.2015
Beginn: 15:00 Uhr
Ende: 17:25 Uhr
Ort: Treffpunkt vor dem Rathaus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortseinsicht - Besichtigung verschiedener Objekte für die Auswahl des Altortpreises BV/280/2015
- 2 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, FINr. 3896/1, Obere Steigstraße 13 BV/316/2015
- 3 Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte, FINr. 1420/1, Margaretenstraße 29 BV/318/2015
- 4 Kommunales Förderprogramm - Aufstockung der Fördersumme und Beratung Förderung von Freiflächen BV/309/2015
- 5 Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Modernisierung nach Brandschaden am Anwesen Mainstr. 22, Fl.-Nr. 188 BV/312/2015
- 6 Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Dachsanierung, Fensterbau und Putz-Malerarbeiten am Anwesen Zur Mainfähre 6, Fl.-Nr. 52+53 BV/307/2015
- 7 Kommunales Förderprogramm-Förderantrag für die Pflasterarbeiten Einfahrt und Hof, Zur Mainfähre 6, Fl.Nr. 52 + 53 BV/308/2015
- 8 Kommunales Förderprogramm-Förderantrag für die Hofneugestaltung, Erneuerung der Eingangstreppe, Erneuerung von Sandsteingewänden, Erlabrunner Str. 25, Fl.Nr. 2115/2 BV/300/2015
- 9 Tagespflege "St. Johannes" - Antrag auf die Ergänzung einer Glasschiebetüranlage BV/306/2015
- 10 Informationen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Etthöfer, Peter Vertreter für Bürgermeister
Brohm

Ausschussmitglieder

Kircher, Daniela
Lutz, Werner

1. Vertreter

Götz, Norbert 1. Vertreter Simon Haupt

2. Vertreter

Raps, Andreas 2. Vertreter Sebastian
Baumeister

weitere Mitglieder des Gemeinderates

Stadler, Werner Zu TOP 1 und 4

Gäste

Donath, Michael Zu TOP 1 und 4
Schröder, Dag Zu TOP 1 und 4

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon

2. Bürgermeister Peter Etthöfer eröffnet um 15:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Ortseinsicht - Besichtigung verschiedener Objekte für die Auswahl des Altortpreises
--------------	--

In der Bauausschusssitzung vom 23.06.2015 wurde festgelegt, dass vor der Beschlussfassung über die Altortpreisträger im Oktober, ein Besichtigungstermin möglicher Objekte gemeinsam mit dem Architekten Herrn Schröder und dem Agenda 21 Arbeitskreis stattfinden soll.

Den Fraktionsvorsitzenden wurde vorab eine Vorschlagsliste zugeschickt, mit der Bitte um Prüfung, Durchsicht und Ergänzung mit weiteren Vorschlägen.

Aufgrund der Vorschlagsliste wurden von den Fraktionen mehrere Vorschläge eingereicht und gemeinsam besichtigt:

Beschluss:

Nach in Augenscheinnahme der Objekte werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung im Oktober folgende Anwesen als Preisträger 2015 vorgeschlagen:

Kategorie A – Komplettsanierung Mainstr. 27/29

Kategorie B – Teilsanierung Würzburger Str. 7, Freilegung Sockel und Fassadensanierung

Kategorie C – Detailsanierung Mainstr. 39 Hoftor und im nächsten Jahr Mainstr. 12 Hoftor

Als Anregung des Agenda 21 Arbeitskreises soll außerdem im Gemeinderat darüber beraten werden, eine Sonderauszeichnung außerhalb des Sanierungsgebietes für die Sanierungsarbeiten am Anwesen Birkachstr. 15 zu verleihen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, FlNr. 3896/1, Obere Steigstraße 13
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich § 34 BauGB. Nach dem Abbruch des bestehenden Wohnhauses ist geplant, ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Kellergeschoss sowie Flachdach und Carport zu errichten.

Im talseitig sichtbaren Kellergeschoss sind eine Garage sowie Technik- und Nebenräume vorgesehen. Die Außenwand ist nach der Baubeschreibung mit sichtbarem Lärchenholz geplant. Die Zufahrt zum höher gelegenen Carport soll parallel zur Oberen Steigstraße erfolgen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderat Norbert Götz nahm an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht teil.

TOP 3	Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte, FINr. 1420/1, Margaretenstraße 29
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenhügel“. Anfragen zur Bebauung dieses Grundstückes wurden bereits mehrfach im Bauausschuss und Gemeinderat behandelt. Hier ist nun beabsichtigt, nach bereits erfolgter Grundstücksteilung ein Doppelhaus mit einer Dachneigung von 45 Grad zu errichten.

Hierzu werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur

- Lage der geplanten Stellplätze,
 - Unzulässigkeit von Kniestöcken (geplant 1,20 m),
 - Mindestgröße der Grundstücke (vermessen 566 qm statt 600 qm),
 - Traufhöhe talseits (max. 5,30 m, geplant ca. 6,40 m),
 - Dachneigung (geplant 45 Grad, statt 28-32 Grad)
- erforderlich.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird die gemeindliche Zustimmung erteilt und den angeführten Befreiungen mit folgender Einschränkung zugestimmt. Die Größe der Stellplätze muss mind. 2,50 m x 5 m betragen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Kommunales Förderprogramm - Aufstockung der Fördersumme und Beratung Förderung von Freiflächen
--------------	---

Aufstockung der Fördersumme:

Im Jahr 2012 wurde die Höchstförderung des Kommunalen Förderprogramms von 5.000 € auf 10.000 € erhöht.

In dem Zusammenhang wurde außerdem folgendes beschlossen:

- Liegenschaften, die vor dem 01.02.2012 eine Förderung erhalten haben, bei denen die damalige Förderhöchstgrenze von 5.000 € nicht erreicht wurde, können innerhalb von 10 Jahren für weitere Bauabschnitte eine Förderung erhalten. Die Förderung für die einzelnen Bauabschnitte dürfen in der Gesamtheit die bei Erstbeantragung gültige Förderhöchstgrenze von 5.000 € nicht überschreiten.
- Liegenschaften, die nach dem 01.02.2012 gefördert wurden/werden und die unter der neuen Förderhöchstgrenze von 10.000 € lagen/liegen, können für weitere Bauabschnitte Fördermittel im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms erhalten, wenn diese innerhalb von 10 Jahren durchgeführt werden. Die Förderungen für die einzelnen Bauabschnitte dürfen in der Gesamtheit die aktuell gültige Förderhöchstgrenze von 10.000 € nicht überschreiten.
- Wenn die zum Zeitpunkt der Erstförderung gültige Förderhöchstgrenze erreicht wurde, ist keine weitere Förderung für diese Liegenschaft mehr möglich.

Im Zuge der Vorbesprechung der Bedarfsmitteilung Städtebau bei der Regierung v. Ufr. wurde das Problem angesprochen, dass sich bei „umfassenden Privatsanierungen“, aufgrund des momentan niedrigen Zinsniveaus, die Förderung über das Städtebauprogramm für Privatleute

oft nicht interessant gestaltet. Laut der Regierung hat die Gemeinde selbst jedoch keine Möglichkeit, ein eigenes, der Städtebauförderung entgegenstehendes, Förderprogramm aufzustellen.

Eine Möglichkeit bestünde darin, das Kommunale Förderprogramm auf eine Höchstförderung von 15.000 € aufzustocken. Diese Aufstockung würde jedoch für alle Sanierungen gelten, nicht nur für „umfassende Privatsanierungen“, da innerhalb des Programms keine Diskriminierung aufkommen darf.

Außerdem bestünde die Möglichkeit, die neue Förderhöchstgrenze auf alle Projekte im Sanierungsgebiet auszuweiten, auch wenn eine damalige niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht wurde.

Zusätzlich könnte beschlossen werden, dass z.B. eine neue Gesamtförderung von Objekten nach z.B. 15, 20 oder 25 Jahren zugelassen wird.

Förderung von Freiflächen

In der gemeindlichen Gestaltungssatzung unter Punkt 8. Freiflächen steht, dass „in einsehbaren Bereichen Natursteinbeläge wie Muschelkalk und Granit sowie auch wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen zugelassen sind ... Die Verwendung von Ortbeton sowie Bitumen- und Teerdecken ist grundsätzlich nicht zugelassen.“

Bereits in einer früheren Sitzung am 09.11.2004 wurde über die Auslegung des Begriffs „einsehbar“ und die Zulässigkeit von Betonsteinpflaster diskutiert, allerdings wurde diese Diskussion nicht durch einen Beschluss abgeschlossen.

Thema Einsehbarkeit:

Die meisten Anwesen im Altort sind durch Mauern und Hoftore vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Bei einer engen Auslegung wäre somit die Einsehbarkeit nicht gegeben. Laut Rücksprache mit Herrn Schröder sollte der Begriff so ausgelegt werden, dass eine Förderung dann erfolgen kann, wenn eine „Möglichkeit der Einsehbarkeit“ gegeben ist, z.B. wenn das Hoftor offen steht.

Betonsteinpflaster:

Laut Herrn Architekt Schröder liegt es im Zug der Zeit, dass man Räume hindernisfrei begehen möchte. Daher ist es politisch nicht vertretbar, wenn man Natursteinpflaster vorschreibt, da hier die Begehrbarkeit oft schwierig und das Natursteinpflaster außerdem im Vergleich zu Betonsteinpflaster sehr teuer ist.

Die Gemeinde Margetshöchheim selbst wird beim weiteren Ausbau der Mainstraße entscheiden müssen, ob sie für die Gehwege ein Kunststeinpflaster mit Oberflächenvergütung verwendet.

Beschluss:

Dem Gemeinderat soll zur Beschlussfassung im Oktober vorgeschlagen werden, die Höchstfördersumme des Kommunalen Förderprogramms auf 15.000 € oder 20.000 € aufzustocken.

Die zeitliche Begrenzung von 10 Jahren für weitere Bauabschnitte soll entfallen.

Auch Anwesen, die zu einem früheren Zeitpunkt die damals niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht haben, können bei neuen Sanierungen bis zum Erreichen der neuen Förderhöchstgrenze neue Zuschussanträge stellen.

Thema Einsehbarkeit:

Eine Hoffläche gilt dann als einsehbar, wenn eine Möglichkeit der Einsehbarkeit, z.B. bei geöffnetem Hoftor, vom öffentlichen Raum aus gegeben ist.

Betonsteinpflaster wird zugelassen, jedoch nicht gefördert.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5**Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Modernisierung nach Brandschaden am Anwesen Mainstr. 22, Fl.-Nr. 188**

In der Bauausschusssitzung vom 23.7.2014 wurde für die Modernisierung des Wohnhauses nach Brandschaden am Anwesen Mainstr. 22, Fl.Nr. 188, ein Zuschuss in Höhe von 9.890 € gewährt.

Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung bzw. es wurden Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt (Balkon, Fensterfarbe, Fensterformat Nordfassade). Die Maßnahmen sind förderfähig nach dem Kommunalem Förderprogramm der Gemeinde. Sie tragen zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Konstruktive Maßnahmen können nicht gefördert werden, dafür sämtliche Leistungen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes. Kunststofffenster können ebenfalls nicht gefördert werden.

Aufgrund der vorgelegten Rechnungsunterlagen und der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von 9.890 €, laut Zuwendungsbescheid vom 25.07.2014.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 07.09.2015 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 9.890 €.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6**Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Dachsanierung, Fensterbau und Putz-Malerarbeiten am Anwesen Zur Mainfähre 6, Fl.-Nr. 52+53**

In der Bauausschusssitzung vom 12.09.2013 wurde für den 1. Bauabschnitt am Anwesen Zur Mainfähre 6, Fl.Nr. 52+53, ein Zuschuss in Höhe von 8.029,18 € gewährt.

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

Teilweise wurden Firmen beauftragt, deren Angebote zur Prüfung und Feststellung der zuwendungsfähigen Kosten nicht vorlagen. Außerdem waren die Natursteinarbeiten nicht im Antrag enthalten und wurden auch nicht als Erweiterung nachgereicht.

Aufgrund der vorgelegten Rechnungsunterlagen und der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich ein Zuschussbetrag in Höhe von 8.029,18 €, laut Zuwendungsbescheid.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 02.09.2015 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 8.029,18 €.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7**Kommunales Förderprogramm-Förderantrag für die Pflasterarbeiten Einfahrt und Hof, Zur Mainfähre 6, Fl.Nr. 52 + 53**

Für den 2. Bauabschnitt, hier Pflasterarbeiten Einfahrt und Hof, am Anwesen Zur Mainfähre 6, Fl.Nr. 52+53 wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms an die Gemeinde gestellt. Es geht hierbei um die reinen Materialkosten, da die Pflasterverlegung in Eigenleistung erfolgen soll.

Als Pflaster wurde ein Betonsteinpflaster Firma Godelmann, Drainston Nativo, Nr. 25, 3 Formate, Farbe grau schwarz nuanciert, gewählt.

Der Terrassenbelag ist nicht förderfähig und wurde daher in der Berechnung nicht mit aufgeführt.

Für das Anwesen wurde bereits 2013 für den 1. Bauabschnitt eine Förderung von 8.029,18 € bewilligt, daher steht eine weitere Gewährung von Fördermitteln in Höhe von 1.970 € zur Verfügung.

Der Bauausschuss entschied, dass die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum nur für den Pflasterbereich zwischen Haus und Straße gegeben ist. Außerdem wurde unter TOP 4 beraten, dass Betonsteinpflaster zugelassen wird, aber nicht zuwendungsfähig ist. Zuwendungsfähig ist lediglich eine Pflasterausführung in Naturstein.

Beschluss:

Aufgrund der Ausführung des Pflasters in Betonsteinpflaster wird der Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms nicht zugestimmt.

Der Bauherrin wird die Empfehlung gegeben, den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich zwischen Haus und Straße in förderfähigem Natursteinpflaster auszuführen und hierfür einen neuen Förderantrag zu stellen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8	Kommunales Förderprogramm-Förderantrag für die Hofneugestaltung, Erneuerung der Eingangstreppe, Erneuerung von Sandsteingewänden, Erlabrunner Str. 25, Fl.Nr. 2115/2
--------------	---

Für die Hofneugestaltung, Erneuerung der Eingangstreppe und die Erneuerung von Sandsteingewänden (Kellerfenster) am Anwesen Erlabrunner Str. 25 wurde ein Antrag auf die Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms an die Gemeinde gestellt. Der Aufbruch der Asphaltdecke wird als sehr positiv bewertet.

Als Pflaster wird ein Gestaltungspflaster „Muschelkalkmix“ mit verschiedenen großen Rechtecksteinen und gebrochenen Kanten vorgesehen. Bei einem Gestaltungspflaster handelt es sich um ein Betonsteinpflaster und ist daher zwar zugelassen, aber nicht förderfähig.

Für das Anwesen wurde bereits 2012 eine Förderung von 4.242,27 € für die Dachsanierung der vorh. Scheune u. des Wohnhausgiebels ausbezahlt. Eine Restförderung von max. 5.757,73 € wäre somit möglich.

Beschluss:

Aufgrund der geplanten Ausführung des Pflasters als Betonsteinpflaster wird eine Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms abgelehnt.

Der Bauherrin wird die Empfehlung gegeben, die Pflasterung in Naturstein zu planen und einen erneuten Antrag zu stellen.

Außerdem wird empfohlen, die Eingangstreppe wieder in Sandstein auszuführen und nicht in Granit.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9	Tagespflege "St. Johannes" - Antrag auf die Ergänzung einer Glasschiebetüranlage
--------------	---

Da die Tagespflege mittlerweile sehr gut angenommen wird, reicht der Stuhlkreis und Sitzbereich beim Essen, im Gemeinschaftsraum, sehr nah an den kleinen Flur vor den Toiletten heran.

In letzter Zeit haben sich die Gäste der Tagespflege des Öfteren über die Geruchsbelästigung durch den Toilettenbereich beschwert.

Frau Klafke, die Leitung der Tagespflege, bat deshalb, über die Anbringung einer Glas-Schiebetüranlage nachzudenken. Durch diese Glastür soll das Tageslicht im Flurbereich weiterhin in den Raum gelangen, die Geruchsbelästigung jedoch vermindert werden.

Beschluss:

Die Tagespflege soll drei Angebote über die geplante Ausführung zur Prüfung bei der Gemeinde vorlegen. Nach Prüfung der Angebote durch die Gemeinde kann der Auftrag vergeben und mit der Gemeinde abgerechnet werden.

Es wird empfohlen, ein Holztürblatt mit Glasausschnitt statt einer Ganzglastür zu verwenden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 10	Informationen
---------------	----------------------

- Für das Nutzungskonzept Touristik und Gastronomie sollen noch folgende Objekte genauer untersucht werden: Mainstr. 23 und Zur Mainfähre 1.
- Der Bauausschuss wurde über das Schreiben bezüglich der Nutzung der FINr. 6458 und 6463 und seine Rückantwort informiert.
- Die Gemeinde Margetshöchheim wird um eine wasserrechtliche Stellungnahme bezüglich des Tekturantrages zum Neubau eines Weinwirtschaftsgutes im Außenbereich auf dem Grundstück FINr. 6679, 6680 und 6681 gebeten. Bei dem Tekturplan handelt es sich nur noch um ein Produktionsgebäude. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Wassertransport durch Tankwagen. In der Stellungnahme soll darauf hingewiesen werden, dass die Abwasserentsorgung über die Kläranlage zu erfolgen hat. Außerdem muss geprüft werden, ob die Feldwege für den vermehrten Einsatz von Tanklastfahrzeugen zugelassen sind. Vom Bauherrn sollte eine Tragfähigkeitsuntersuchung vorgelegt werden.
- Die Gemeinde soll ein erneutes Gespräch mit dem Eigentümer Dorfstr. 15 vereinbaren. Es muss auf die Gefährdung für den öffentlichen Raum hingewiesen werden. Außerdem soll geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, das Anwesen in die Denkmalschutzliste aufzunehmen.
- Die Farbgebung der Fassade Anwesen Mainstr. 3 wurde im Zuge einer Farbberatung mit Herrn Architekt Dag Schröder abgestimmt.
- Im Zuge eines Ortstermins fand eine Beratung durch Herrn Architekt Schröder bezüglich der Stabilisierung des Torpfeilers und der Neueindeckung des rückwärtigen Gebäudes am Anwesen Würzburger Str. 10 statt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Peter Etthöfer die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Peter Etthöfer
2. Bürgermeister

Nicole Scherbaum
Schriftführer/in

