



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 26.11.2015
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| 1 | Orteinsichten; Leuchtenstandorte und Margarethenhalle  | BV/337/2015 |
| 2 | Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Heinrich-Böll-Str. 43, FINr. 2161/14     | BV/329/2015 |
| 3 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen, FINr. 3794/7, Rosenstraße 16 | BV/325/2015 |
| 4 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 3794/8, Nelkenweg 35    | BV/335/2015 |
| 5 | Genehmigung des Nachtragsangebots "Straßenbau" im Zuge der Schachtrahmenregulierung            | BV/328/2015 |
| 6 | Instandhaltung der Stützmauer am Mittleren Bachwiesenweg bei FlstNr. 4656/2                    | BV/326/2015 |
| 7 | Antrag zur Anordnung eines eingeschränkten Haltverbots in der Schmiedsgasse                    | BV/338/2015 |
| 8 | Informationen und Termine  | HA/250/2015 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

### weitere Mitglieder des Gemeinderates

Etthöfer, Peter

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1    Orteinsichten; Leuchtenstandorte und Margarethenhalle**

#### Leuchtenstandorte; Auswahl der Leuchtentypen und Leuchtmittel:

Für die Auswahl der angebotenen Leuchtentypen wurden in der Mainstraße am Rathaus bzw. vor Anwesen Mainstraße 13 und in der Straße „Am Zeilweg“ Leuchten mit LED-Beleuchtung installiert.

In der Mainstraße wurden von den MFN zwei technische Leuchtenköpfe montiert; in der Straße „Am Zeilweg“ wurden zwei Pilzleuchten (Modelle Siteco und Schreder) aufgestellt. Alternativ wird angeboten, die bestehenden Bogenleuchten „Bega“ mit bestehenden HQL-Leuchtmitteln umzubauen und stattdessen HICT-Licht zu verwenden.

Die beiden Vertreter der MFN erläuterten den Mitgliedern des Bauausschusses insbesondere technische Einzelheiten zur LED-Beleuchtung. Sowohl Lichtstärke als auch Ausleuchtungsbereich bleiben gegenüber der bisherigen Beleuchtung weitgehend unverändert. Die Leistung ist mit 33 bzw. 23 Watt jedoch deutlich geringer und somit kann eine deutliche Energieeinsparung erreicht werden. Auch der Wartungsaufwand wird geringer, wodurch sich die Wartungspauschale günstiger gestalten würde. Änderungen der Leuchtenstandorte sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu erwarten, müssen jedoch im Einzelnen nochmals geprüft werden. Vorhandene, gestalterische Leuchten, insbesondere in der Dorfstraße, könnten alternativ mit HICT-Licht ausgestattet werden und hierdurch ähnliche Energieeinsparung erzielt werden.

Bei den Leuchten im Baugebiet Zeilweg wurde festgestellt, dass die Leuchte Typ „Schreder“ eine höhere Blendwirkung entfaltet als die Pilzleuchte „Siteco“. Hierzu wurde erläutert, dass die Blendwirkung durch entsprechende Nachrüstung sehr einfach vermindert werden kann und der Lichtverlust hierbei nur 5% beträgt. Sowohl die beiden technischen Leuchten als auch die beiden gestalterischen Leuchten unterscheiden sich untereinander nur gering im Preis. Zur Klärung, welche der Leuchtentypen verwendet werden soll wurde angeraten, dies auch bei Tageslicht zu beurteilen. Weiterhin sollte auf Wunsch des Bauausschusses eine der Leuchten in der Dorfstraße mit HICT-Licht ausgestattet werden, um auch diese Variante beurteilen zu können. Die Vertreter der MFN empfahlen darüber hinaus, bei den technischen Leuchten ggf. beide Leuchtentypen in verschiedenen Siedlungsbereichen anzuschaffen. Die Umrüstung der Leuchten wird mindestens einen Zeitraum von sechs bis acht Monaten in Anspruch nehmen. Eine abschließende Entscheidung soll im Gemeinderat Anfang des kommenden Jahres erfolgen.

#### Margarethenhalle:

Bei Durchführung von größeren Hochzeitsfeiern in der Margarethenhalle fallen häufig äußerst umfangreiche Vorbereitungsarbeiten, Besichtigungstermine, Bereitschaftsdienste und Nacharbeiten wie Abnahme, Entsorgung von Abfällen etc. an. Der Zeitaufwand und die sich daraus ergebenden Arbeitskosten der Hausmeisterin übersteigen bisweilen die erzielten Einnahmen bei weitem.

Anhand einer Kostenaufstellung erläuterte Bürgermeister Brohm die anfallenden Personalkosten aufgrund von Arbeitszeiten und Rufbereitschaft sowie den Aufwand für Vor- und Nachbereitung der Veranstaltungen. Problematisch seien insbesondere traditionell-aufwendige Feiern mit internationalem Bezug, da hierbei verschiedene Beteiligte mitwirken, die jeweils eingewiesen werden müssen und bei denen ein entsprechend hoher Organisations- und Überwachungsaufwand erforderlich ist. Hier sei nachweislich eine Kostendeckung aufgrund des festgelegten Mitpreises nicht mehr gegeben. Letztlich werde auch das in Teilzeit beschäftigte Personal hierdurch überfordert. Bürgermeister Brohm erläuterte, dass er daher für die Zukunft zunächst alle Buchungen für Hochzeitsfeiern gestoppt habe.

Im Bauausschuss wurde erörtert, ggf. die festgelegten Preise zu erhöhen. Hier wurde jedoch auf die Unterschiedlichkeit der Nutzungen bzw. geplanten Feiern hingewiesen, sodass zu hoch festgesetzte Preise zu einem Buchungsrückgang führen könnten. Deshalb sollen vor einer Entscheidung zur Preisgestaltung weitere Informationen von Veranstaltungshallen im Landkreis eingeholt werden und auch die Erfahrung der zuständigen Sachbearbeiterin einfließen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von größeren Hochzeitsfeiern empfahl Bürgermeister Brohm, künftig grundsätzlich nur noch private Feierlichkeiten für Bürger im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Margetshöchheim zuzulassen. Im Einzelfall könne dies auch nach Prüfung des Umfangs der jeweiligen Feier auf Bürger von Nachbargemeinden ausgedehnt werden.

Der Bauausschuss schloss sich einstimmig dieser Regelung an.

Weiterhin erläuterte Bürgermeister Brohm, dass insbesondere für Urlaubs- und Krankheitsvertretung, aber auch zur dauerhafter Entlastung, ein weiterer Arbeitsplatz für die Betreuung der Margarethenhalle auf 450 €-Basis geschaffen werden sollte.

Diesem Vorschlag stimmte der Bauausschuss einstimmig zu.

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Heinrich-Böll-Str. 43, FINr. 2161/14</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeilweg“. Es handelt sich hierbei um eine Tektur des bereits in der Sitzung vom 31.03.15 behandelten Bauvorhabens. Zu diesem Erstantrag wurde den Befreiungen zur Überschreitung der Höheneinstellung, zur Änderung der Dachneigung und Kniestockhöhe zugestimmt. Gegenüber der damaligen Planung wird nun lediglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der zulässigen Höhe des Kniestocks (50 cm) beantragt.

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauantrag sowie zur beantragten Überschreitung der Kniestockhöhe auf 50 m wird Zustimmung erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen, FINr. 3794/7, Rosenstraße 16</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langellern“. Die für das Baugrundstück festgelegte Schallschutzanforderung mit maximaler Höhenkote der Deckenunterkante bewohnbarer Räume von 189,10 m üNN wird um 1,27 m (190,37 üNN) überschritten. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. In diesem Gutachten wird nachgewiesen, dass die erforderlichen Werte durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden können. Außerdem sei ein zentrales Lüftungssystem eingeplant.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der beantragten Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Höhenkote zugestimmt. Die im beiliegenden Gutachten geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Bau des Wohnhauses umzusetzen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 3794/8, Nelkenweg 35</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langellern“. Für die Genehmigung des Bauantrages werden Befreiungen von den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der maximalen Höhenkote der Deckenunterkante bewohnbarer Räume sowie der Anordnung notwendiger Lüftungsfenster für Schlaf- und Ruheräume beantragt. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, in welchem bezogen auf den vorliegenden Bauantrag notwendige Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm dargestellt sind.

Außerdem wird beantragt, abweichende Dachneigungen zuzulassen. Für das Wohnhaus ist eine DN von 30 – 38 Grad vorgegeben, geplant sind 45 Grad DN. Das Dach der Garage soll sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Wohnhaus anpassen; geplant ist ein Flachdach. Aufgrund der höheren Dachneigung entsteht lt. Nachweis im Dachgeschoss ein weiteres, drittes Vollgeschoss.

Im Bauausschuss wurde erörtert, dass die Abweichung der Dachneigung und die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse eine erstmalige Abweichung innerhalb des Baugebietes darstellt. Aufgrund der damit entstehenden Bezugsfallwirkung sei dies sehr kritisch zu bewerten. Hinsichtlich des geplanten Flachdachs auf der Garage wurde darauf verwiesen, dass im näheren Umfeld bereits Flachdachgaragen vorhanden sind. Darüber hinaus seien Garagen mit Satteldach bei stark geneigtem Gelände oftmals problematisch, da die Traufe sich dann unterhalb des Geländeniveaus befindet.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Abweichung von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Höhenkote und Lüftungsfenster) kann auf der Grundlage der Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten Zustimmung erteilt werden. Auch der geänderten Dachform der Garage wird Zustimmung erteilt.

**5 : 0 Stimmen.**

Der geplanten Dachneigung von 45° und der sich daraus ergebenden Vollgeschossigkeit kann jedoch nicht zugestimmt werden.

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 5</b>	<b>Genehmigung des Nachtragsangebots "Straßenbau" im Zuge der Schachtrahmenregulierung</b>
--------------	--

Im Zuge der Baumaßnahmen „Schachtrahmenregulierung“ wurden im großen Umfang die Straßen an den beschädigten Kanaldeckeln ebenfalls ertüchtigt. Insgesamt wurden im gesamten Gemeindegebiet 52 Kanalschächte saniert. Die vom Bauamt beauftragte Baufirma Lurz Tiefbau GmbH aus Würzburg hat in der Summe 120 m<sup>2</sup> Asphaltfläche und 15 m<sup>2</sup> Pflasterfläche saniert.

Der beauftragte Einheitspreis ist, im Vergleich zum Jahres-LV (Baufirma Ullrich, Elfershausen) günstiger. Das Nachtragsangebot beläuft sich auf 17.416,07 € (brutto).

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt nachträglich das Nachtragsangebot für die bereits erbrachte Leistung der Fa. Lurz Tiefbau GmbH zu einem Angebotspreis von brutto 17.416,07 €.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Instandhaltung der Stützmauer am Mittleren Bachwiesenweg bei FlstNr. 4656/2</b>
--------------	--

Die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 4656/2 beklagt den Zustand der Stützmauer aus Natursteinen. Die Mauer wurde in Trockenbauweise hergestellt, befindet sich auf privatem Grund und ist als unbefestigter und beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. In vergangener Zeit sind mehrfach bereits schon Steine herausgebrochen.

Grundsätzlich sind gem. Art. 54 BayStrWG, die Anlieger (Beteiligte) für den Unterhalt und die Instandhaltung der nicht ausgebauten, öffentlichen Wald- und Feldwege verpflichtet.

Der Eigentümerin ist es aus eigener Kraft nicht möglich, das Bauwerk zu sanieren und sie bittet somit um Unterstützung durch die Gemeinde.

Der Bauausschuss verwies darauf, dass die Ausführung der Sanierungsarbeiten durch die Gemeinde auch bei den benachbarten Grundstücken ein entsprechender Anspruch entstehe. Darüber hinaus würde dann die Gemeinde ein entsprechendes Haftungs- und Gewährleistungsrisiko übernehmen.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Für die Sanierung der Mauer am Grundstück FINr. 4656/2 kann aufgrund der Rechtslage und sich ergebender Bezugsfallwirkung keine Unterstützung in Aussicht gestellt werden.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag zur Anordnung eines eingeschränkten Haltverbots in der Schmiedgasse</b>
--------------	---

Aufgrund des Antrages eines Anliegers soll erörtert werden, ob für den Teilbereich der Sackgasse in der Schmiedgasse ein eingeschränktes Haltverbot (Z 286) angeordnet wird. Dieser Antrag wird damit begründet, dass die Rettungs- und Feuerwehrezufahrt durch parkende Fahrzeuge wesentlich erschwert sein könnte und aufgrund der bestehenden Enge Anlieger ihr Fahrzeug kaum rangieren können.

Nachdem im Zuge der Beratung die Erforderlichkeit der beantragten Anordnung nicht abschließend geklärt werden konnte, wurde entschieden, dass hierzu ein Ortstermin mit dem Antragsteller stattfinden soll, um vor Ort den Sachverhalt zu klären.

## **zurückgestellt**

### **TOP 8 Informationen und Termine**

- Mitteilung der Fa. WoGe, Wohn- und Gewerbebau GmbH über baurechtlich notwendige Änderungen des eingereichten Bauantrages.
- Beauftragung Fa. Kuhn, Höpfingen für kurzfristig erforderliche Sanierungsarbeiten am Schieber und Schiebergestänge des Abwassersammlers, Nähe Pumpstation. Die Auftragssumme belief sich auf knapp 9.000 €.
- Information zur Kostenmehrung der Maßnahme „Absturzsicherungen“. Aufgrund von Massenmehrungen, Ausführung pulverbeschichtet statt verzinkt und Zusatzkosten der Entsorgung des Altgeländers entstanden Mehrkosten von 2.161,51 €. Der Haushaltsansatz wurde nicht überschritten.
- Ausbau der Mainstraße (nördlicher Teil), Ausgleichsberechnung Fa. Grümbel.
- Festlegung eines Termins zur Vorstellung des Konzeptes zum Umbau des Anwesens Mainstraße 20 für gastronomische Zwecke.
- Mitteilung über den festgestellten Pilzbefall an zwei Schwarzpappeln, Standort Mainstraße: Eine der beiden Schwarzpappeln muss gefällt werden, bei der zweiten Pappel ist eine grundlegende Sanierung erforderlich. Der Bauausschuss vertritt die Auffassung, dass im Frühjahr eine entsprechende Nachpflanzung erfolgen soll und hinsichtlich der Fällung eine Information des Landratsamtes Würzburg erfolgen sollte. Entsprechend der Empfehlung sollte auch geklärt werden, welcher Wurzelbereich freigelegt werden sollen, um weiteren Pilzbefall der bestehenden Pappeln zu verringern.
- Muschelkalkpflaster Kreuzungsbereich Dorfstraße/Erlabrunner Straße: Hier wurde provisorisch eine Schwarzdecke eingebaut und die MFN ist noch verpflichtet, die nachträgliche Pflasterung durchzuführen. Bisher konnte dies jedoch mangels geeigneter Pflastersteine nicht durchgeführt werden. Aus dem Bauausschuss wurde darauf verwiesen, dass sich passende Pflastersteine im Bereich der Pumpstation befinden dürften und bei der Gestaltung der „Rollatorspur“ in private Hände verkauft wurden.
- Anfrage der DLRG Rettungshundestaffel Gerbrunn auf Nutzung eines Waldstückes in Margetshöchheim für Ausbildungszwecke: Die Rettungshundestaffel sucht unterschiedliche Waldstücke innerhalb des Landkreises, um Hunde zur Vermisstensuche zu trainieren. Die jeweiligen Waldstücke würden ca. viermal jährlich benutzt werden, wobei jeweils eine rechtzeitige Information der zuständigen Jäger erfolgen würde. Der Bauausschuss hegt keine grundsätzlichen Bedenken; jedoch ist vorab eine Beteiligung bzw. Stellungnahme der Jagdpächter erforderlich.

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