



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 17.12.2015
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Vorstellung der Konzepte für die Errichtung einer Gaststätte, Mainstraße 20   | BV/346/2015 |
| 2 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 4437/3, Am Scheckert 48  | BV/347/2015 |
| 3 | Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte, FINr 1418/1, Margaretenstraße 29 A   | BV/344/2015 |
| 4 | Bauantrag zur Erneuerung des Dachgeschosses des Nebengebäudes mit Nutzungsänderung in Praxis- und Kursraum, FINr. 1418, Am Grabenhügel 12 | BV/352/2015 |
| 5 | Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 3794/8, Nelkenweg 35, Tektur der Dachneigung                           | BV/349/2015 |
| 6 | Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Errichtung eines Außenkamins, FINr. 211, Schmiedsgasse 19                            | BV/351/2015 |
| 7 | Antrag auf Änderung des Kommunalen Förderprogramms, Pflastersteine in Natursteinoptik   | BV/350/2015 |
| 8 | Antrag zur Anordnung eines eingeschränkten Haltverbots in der Schmiedsgasse   | BV/338/2015 |
| 9 | Informationen und Termine   | BV/348/2015 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Mitglieder des Gemeinderates

Bauer, Christian

Etthöfer, Peter

Raps, Andreas

Tratz, Norbert

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

### 1. Vertreter

Götz, Norbert 1. Vertreter Simon Haupt

Stadler, Werner 1. Vertreter Daniela Kircher

### 2. Vertreter

Winkler, Andreas 2. Vertreter Werner Lutz

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

### Ausschussmitglieder

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

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      Vorstellung der Konzepte für die Errichtung einer Gaststätte, Mainstraße 20**

Der Bewerber erhielt die Gelegenheit, sein Konzept den Mitgliedern des Bauausschusses in öffentlicher Sitzung vorzustellen und insbesondere bauliche Details sowie den geplanten Umfang des gastronomischen Angebots zu erläutern.

Nach den vorläufigen Planungen ist beabsichtigt, das ältere Wohnhaus Mainstr. 20 im Rahmen der vorhandenen Kubatur als Gastwirtschaft umzubauen. Im neueren Wohnhaus, Baujahr 60er Jahre, soll ein Veranstaltungsraum untergebracht werden. Dieser kann im Bedarfsfall der Gaststättennutzung angeschlossen werden. Die beiden Häuser werden für diese Zwecke mit einem Zwischenbau verbunden, der auch der Erschließung durch Aufzug und Treppenhaus dienen könnte. Im Dachgeschoss des mainseitig gelegenen Anwesens könnten drei Gästezimmer sowie die Betreiberwohnung untergebracht werden. Sanitär- und Toilettenräume der Gaststätte könnten im Kellergeschoss Platz finden. Im Außenbereich wäre für den Sommerbetrieb ein Biergarten mit Fahrradabstellplätzen, Ladestation, ggf. Grill und zwei Stellplätzen vorgesehen. Der geplante Gastraum im jüngeren Gebäude könnte insbesondere auch für Familienfeiern und Veranstaltungen mittlerer Größe zur Verfügung stehen. Die Einrichtung in der Gastwirtschaft sollte „typisch fränkischen Charakter“ erhalten.

Die vorgestellte Planung wurde im Bauausschuss grundsätzlich sehr positiv bewertet. Die baulichen Veränderungen nehmen insbesondere Rücksicht auf die umgebende Baustruktur, die im Konzept geplanten Nutzungen orientieren sich sehr nah am vorhandenen, örtlichen Bedarf. Auch den anwesenden Zuhörern wurde Gelegenheit für Rückfragen gegeben. Abschließend wurde erläutert, dass der zunächst angekündigte, zweite Bewerber kurz vor Beginn der Präsentation seine Bewerbung zurückgezogen habe.

In der anschließenden, nichtöffentlichen Sitzung wurden insbesondere weitere Details zur Vertragsgestaltung erörtert. Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das vorliegende Konzept zur Umgestaltung des Anwesens Mainstr. 20, 20 A, in eine Gaststätte wird mit Zustimmung zur Kenntnis genommen und zur Entscheidung an den Gemeinderat weitergeleitet.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

### **TOP 2      Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FlNr. 4437/3, Am Scheckert 48**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Scheckert“. Die geplante Bauform mit Flachdach entspricht dem derzeitigen Trend zur Errichtung von Wohnhäusern im „Bauhaus-Stil“. Auf dem der Straßenseite gegenüberliegenden Grundstück wurde ebenfalls ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach genehmigt und errichtet.

Zur Genehmigung dieses Bauvorhabens wird daher Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform beantragt. Dies würde in der Folge eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung und der Dachdeckung beinhalten. Die Befreiung wird mit der Hanglage und der insgesamt niedrigeren Gebäudehöhe begründet. Die Wandhöhe, die gem. Bebauungsplan max. 6,50 m, gemessen talseits in Gebäudemitte vom vorhandenen Gelände betragen darf, wird eingehalten, da das Obergeschoss um 3,11 m zurückversetzt ist.

Nachdem insgesamt fraglich war, ob mit der nun beantragten, wesentlichen Abweichung Grundzüge der Planung berührt sein könnten, hat der Bauherr vorab im Landratsamt Würzburg angefragt, ob die Flachdachbauweise im Rahmen einer Befreiung möglich wäre. Nach Aussage des Bauherrn würde das Landratsamt Würzburg diesbezüglich keine Einwendungen geltend machen.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen hinsichtlich Dachform sowie Dachneigung und Dachdeckung wird Zustimmung erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte, FINr 1418/1, Margaretenstraße 29 A</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenhügel“. Nach erfolgter Grundstücksteilung wird nun beantragt, die zweite Doppelhaushälfte zu genehmigen. Die erste Doppelhaushälfte wurde bereits in der Sitzung vom 18.09.2015 erörtert und den hierzu notwendigen Befreiungen zugestimmt.

Für den Bau der beantragten Doppelhaushälfte sind im Wesentlichen dieselben Befreiungen erforderlich, da die gleiche Dachneigung wie auch eine ähnliche Wandhöhe geplant ist. Es handelt sich hierbei um folgende Befreiungen:

- Lage der geplanten Stellplätze,
- Unzulässigkeit von Kniestöcken (geplant 1,20 m Höhe),
- Mindestgröße des Grundstückes (536 qm statt 600 qm),
- Änderung der Dachneigung (geplant 45 Grad statt 28-32 Grad).

Auf die im Befreiungsantrag enthaltenen Begründungen wird Bezug genommen.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird die gemeindliche Zustimmung erteilt und den beantragten Befreiungen zugestimmt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag zur Erneuerung des Dachgeschosses des Nebengebäudes mit Nutzungsänderung in Praxis- und Kursraum, FINr. 1418, Am Grabenhügel 12</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenhügel“. Es wird beabsichtigt, das bestehende Nebengebäude im Dachgeschoss umzubauen und einen Praxis- und Kursraum für Physiotherapie einzurichten. Hierzu sind die Erhöhung des Kniestockes sowie eine Außentreppe erforderlich. Als Stellplatznachweis sind zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück dargestellt.

Für die Genehmigung des Bauvorhabens werden Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze sowie zur Errichtung eines Kniestockes beantragt.

Die geplanten Stellplätze befinden sich an einer Stelle, an der sich eine hohe Stützwand befindet. Dem Bauvorhaben kann nach Meinung des Bauausschusses nur dann zugestimmt werden, wenn auch im späteren Vollzug rechtlich sichergestellt ist, dass die zugehörigen Stellplätze auch tatsächlich errichtet werden. Aufgrund der negativen Erfahrung bei anderen Bauvorhaben ist dies dadurch zu gewährleisten, dass die Gemeinde eine Fertigstellungsanzeige erhält und eine Überprüfung vor Ort stattfindet.

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauantrag wird unter vorgenannter Bedingung den beantragten Befreiungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, FINr. 3794/8, Nelkenweg 35, Tektur der Dachneigung</b>
--------------	--

Zum vorliegenden Bauantrag wurde in der letzten Sitzung die beantragte Befreiung zur abweichenden Dachneigung (45 Grad) bzw. wegen der Überschreitung der Vollgeschosse nicht erteilt.

Der Bauherr legt nun eine Tektur vor, nach der die Dachneigung auf 42 Grad geändert wird. Hierdurch vermindert sich die Geschossfläche im Dachgeschoss, sodass dieses nicht mehr als Vollgeschoss gewertet wird. Es wird angefragt, ob der verminderten Dachneigung von 42 Grad (statt max. 38 Grad) zugestimmt werden kann.

**Beschluss:**

Der vorliegenden Tektur mit einer geplanten Dachneigung von 42 Grad wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Errichtung eines Außenkamins, FINr. 211, Schmiedsgasse 19</b>
--------------	---

Der Eigentümer beantragt, an der Rückseite seines Wohnhauses einen Edelstahlkamin in Fristnähe zu errichten. Die Farbgebung soll passend zum Wohnhaus, insbesondere nicht glänzend bzw. nicht reflektierend erfolgen. Eine Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wurde hierzu eingeholt.

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Antrag zur Abweichung hinsichtlich der Materialwahl wird zugestimmt, da der Außenkamin nur eingeschränkt einsehbar sein wird und durch entsprechende Farbgebung gewährleistet wird, dass keine glänzenden Materialien sichtbar sind.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Änderung des Kommunalen Förderprogramms, Pflastersteine in Natursteinoptik</b>
--------------	--

Es wird beantragt, im Rahmen der geplanten Änderung des Kommunalen Förderprogramms auch Betonpflaster in Natursteinoptik zu fördern. Dies wird insbesondere damit begründet, dass auch bei geplanten kommunalen Maßnahmen entsprechend hochwertiges Betonpflaster verwendet und gefördert wird. Auch bei denkmalgeschützten Objekten werde häufig mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde oberflächenvergütetes Betonpflaster verwendet.

Zum vorliegenden Antrag lag eine Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung vor, nach welcher die Förderung hochwertiger Betonpflastersteinbeläge befürwortet wird.

Der Bauausschuss stellte fest, dass die Änderung des Kommunalen Förderprogramms grundsätzlich Angelegenheit des Gemeinderates ist und im bestehenden Rahmen lediglich eine Vorbesprechung stattfinden kann. Besonders problematisch erscheint die Abgrenzung zwischen hochwertigem und weniger hochwertigem Betonsteinpflaster, sodass auch umfangreiche Formulierungen immer wieder zu Auslegungsproblemen führen können. Grundsätzlich würden keine Bedenken bestehen, Betonpflaster mit Oberflächenvergütung durch Muschelkalkvorsatz, wie es beim Ausbau der Mainstraße geplant ist, zu fördern. Eine weitergehende Öffnung dieser Materialangabe wird für eher bedenklich gehalten.

Eine abschließende Entscheidung ist in der nächsten Gemeinderatssitzung im Rahmen des Erlasses des neuen Förderprogramms zu treffen.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 8      Antrag zur Anordnung eines eingeschränkten Haltverbots in der Schmiedsgasse**

Aufgrund des Antrages eines Anliegers soll erörtert werden, ob für den Teilbereich der Sackgasse in der Schmiedsgasse ein eingeschränktes Haltverbot (Z 286) angeordnet wird. Die Angelegenheit wurde zur Klärung in der letzten Bauausschusssitzung zurückgestellt. 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.

#### **Beschluss:**

Im Teilbereich der Sackgasse in der Schmiedsgasse wird im Zufahrtsbereich ein eingeschränktes Haltverbot (Z 286) angeordnet.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

#### **TOP 9      Informationen und Termine**

- Anzeige einer Brunnenbohrung auf dem Grundstück FINr. 6681; Trinkwassergewinnung für Hofbetrieb und zur Weinproduktion.
- Nachgenehmigung der Kosten für Trockenbau,- Maler,- und Verputzerarbeiten sowie der Ingenieurleistungen im Rahmen der Elektrosanierung, Margarethenhalle:  
Die im Zusammenhang mit der Erneuerung der Elektrotechnik angefallenen Trockenbau-, Maler und Verputzerarbeiten ergaben eine Auftragssumme in Höhe von 18.182,50 €. Die Arbeiten mussten in Regie ausgeführt werden, da diese vorher nicht zu projektieren waren. Die Honorarkosten des Architekturbüros Haas & Haas belaufen sich auf 11.319,27 € brutto.

Die Kosten wurden in Anwendung der HOAE § 55 auf der Grundlage der Kostenschätzung ermittelt.

- Anzeige der Beseitigung für den Abriss einer ehemaligen Bäckerei sowie von zwei Einfamilienwohnhäusern, Zeller Straße 4+6, Wiesenweg 5, FINrn. 6497, 4596, 4599, 4475/1.
- Bürgermeister Brohm teilte mit, dass eine Reinigungsfirma die Reinigung von eins bis zwei Bildstöcken als Referenzleistung angeboten habe.

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