



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.01.2016
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines "Hotel Garni" als Restaurantbetrieb im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Friedenstraße 41-45 | BV/355/2016 |
| 2 | Antrag auf Befreiung zur Überdachung einer Garageneinfahrt, Frankenstraße 16, FINr. 4441/2 | BV/357/2016 |
| 3 | Anfrage zur Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen, FINr. 2110/4, Thoma-Rieder-Straße 26 | HA/270/2016 |
| 4 | 3. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Scheckert", Beschluss zum weiteren Verfahren | BV/358/2016 |
| 5 | Informationen und Termine | HA/264/2016 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Kircher, Daniela
Lutz, Werner

1. Vertreter

Etthöfer, Peter 1. Vertreter Sebastian
Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

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 Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines "Hotel Garni" als Restaurantbetrieb im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Friedenstraße 41-45

Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid soll festgestellt werden, dass die Nutzungsänderung des „Hotel Garni“ mit Tagescafé in einen öffentlichen Restaurantbetrieb baurechtlich zulässig ist.

Hierzu bestimmt § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO, dass Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet (im Gegensatz zu Dorf- und Mischgebieten) nur dann zulässig sind, wenn diese der Versorgung des Gebietes dienen.

Ein nahezu gleichlautender Antrag wurde bereits in den Jahren 1998/1999 in der Gemeinde bzw. abschließend im Landratsamt Würzburg behandelt, wobei jedoch festgestellt wurde, dass der beabsichtigte, öffentliche Betrieb nicht zugelassen werden kann.

In der Erläuterung zum Antrag auf Vorbescheid wird dargestellt, dass die Größe der vorhandenen Gastronomie zur Versorgung des Gebietes geeignet ist, insbesondere weil kein weiteres Speiserestaurant in Margetshöchheim existiert.

Der nach der BauNVO geforderte Gebietsbezug beschränkt sich grundsätzlich nicht nur auf das jeweilige Baugebiet, es muss sich jedoch um einen fußläufig erreichbaren, verbrauchernahen Einzugsbereich handeln. Aus diesem Bereich muss der Gastronomiebetrieb in der Regel einen erheblichen, ins Gewicht fallenden Umsatzanteil (mind. 50 – 60%) erwirtschaften. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist letztendlich durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Zur Bauvoranfrage wurde nach Auskunft der anwaltschaftlichen Vertretung keine Nachbarbeteiligung durchgeführt, da aus den Erkenntnissen des früheren Verfahrens keine Zustimmung zu erwarten ist. Für die Beurteilung ist davon auszugehen, dass keiner der benachbarten Anlieger die Zustimmung erteilen wird. Da weder Ausnahmen noch Befreiungen beantragt werden, ist die Beurteilung jedoch auch nicht vom Ergebnis einer Nachbarbeteiligung abhängig.

Im Bauausschuss wurde festgestellt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage der BauNVO ausschließlich von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Würzburg zu klären wäre.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Zur Klärung der Frage, ob für eine Ausnahme das gemeindliche Einvernehmen erforderlich ist, soll die Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg eingeholt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Befreiung zur Überdachung einer Garageneinfahrt, Frankenstraße 16, FINr. 4441/2

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Scheckert“. Die geplante Überdachung der Garagenzufahrt ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO; die Garage befindet sich überwiegend unterhalb des natürlichen Geländes. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind jedoch Dachüberstände von Garagen unzulässig, weshalb eine isolierte Befreiung beantragt wird. Der überdachte Bereich soll zur gelegentlichen Unterstellung von Fahrzeugen bzw. kleineren Reparaturarbeiten dienen.

Im näheren Umfeld des Baugrundstückes ist bereits eine vergleichbare Überdachung vorhanden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Befreiungsantrag wird Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3 Anfrage zur Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen, FINr. 2110/4, Thoma-Rieder-Straße 26

Der Antragsteller beantragt, für den Bau des geplanten Wohnhauses die Überschreitung der Baugrenzen für das Wohnhaus bis in Höhe der Nachbargaragen (Überschreitung ca. 1,20 m) zuzustimmen. Der Antrag wird mit der besseren Nutzbarkeit des Grundstückes begründet.

Beschluss:

Zur beantragten Baugrenzenüberschreitung wird die Erteilung einer Befreiung im Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

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

TOP 4 3. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Scheckert", Beschluss zum weiteren Verfahren

Nach dem letzten Beschluss des Bauausschusses vom 29.04.2015 sollte zunächst auf die Regelung der Zulässigkeit von Geländeänderungen verzichtet werden. Nach einer zwischenzeitlich eingegangenen Stellungnahme der RA Bohl und Kollegen wurde ein Textvorschlag unterbreitet, der Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen vorsieht. Auch anhand zwischenzeitlich eingereicherter Anfragen wurde darauf verwiesen, dass diese, im Bebauungsplan fehlende Regelung in vielen Fällen durchaus zweckmäßig ist. Hierdurch werden übermäßige Auffüllungen talseits und erheblich in das Landschaftsbild eingreifende Abgrabungen bergseits vermieden. Anforderungen zu Geländeänderungen sind grundsätzlich in allen jüngeren Bebauungsplänen enthalten. Zur Beurteilung entsprechender Auswirkungen lagen Geländeaufnahmen des Ing.büros Arz vor.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden Beschluss zur Formulierung

zulässiger Geländeänderungen:

Beschluss:

Es wird auf der Grundlage des vorliegenden Textvorschlages empfohlen, folgende Formulierungen für Geländeänderungen im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens in Kraft zu setzen:

1. Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten. Für Zugänge, Stellplätze und Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 7,50 m sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig.
2. Stützmauern für diese Geländeänderungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Geländeänderungen sind im Übrigen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen hin anzuböschern mit einem maximalen Böschungswinkel von 1:3. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 4 m zur Grenze des Geltungsbereichs einhalten.
3. Zwischen Wohnhaus und möglicher Grenzgarage ist auf Straßenhöhe talseitig liegender Grundstücke in einer Länge von 12 m eine Auffüllung mit Abböschung zulässig. Böschungsfuß maximal Hinterkante. Letztgenannte Festsetzung ist grafisch darzustellen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5 Informationen und Termine

- Anordnung eines Halteverbots in der Schmiedsgasse:
Nachdem in der Schmiedsgasse durch die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs das Halten und Parken ohnehin unzulässig ist, wird die Anordnung eines gesonderten Halteverbots nicht für erforderlich gehalten. Im Einzelfall sollte hier eine verstärkte Überwachung durch den Verkehrsüberwachungsdienst in Auftrag gegeben werden.
- Mitteilung des Landratsamtes Würzburg zur Anzeige und Niederbringung einer Bohrung auf dem Grundstück FINr. 6681:
Es wird darauf verwiesen, dass das Landratsamt Würzburg ohne Vorlage der Dokumentation der bisherigen Bohrungen keine Zustimmung zu weiteren Bohrungen geben wird.
- Veranstaltung am 10.03.2016, Ehrung der Feldgeschworenen:
Der Bauausschuss stimmt der Vermietung der Margarethenhalle zum Mietpreis wie für Vereine zu.
- Planungen zum Ausbau der Mainstraße:
Aufgrund der parallel laufenden Planungen zur Nutzungsänderung des Anwesens Mainstraße 20 in eine Gaststätte sind die Planungen kurzfristig voranzubringen. Die notwendigen Kriterien zur Gestaltung eines Gehwegs und zur Wahl des Pflastermaterials sollten möglichst kurzfristig getroffen werden, um den Zuwendungsantrag bis zur Frist am 30.06.2016 fertigstellen zu können. Es ist daher vorgesehen, die zum 20.02. vorgesehene Besichtigung der Sanierung in Thüngersheim auf den Sitzungstermin, 16.02.2016, 17 Uhr, vorzuziehen.

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