



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Mittwoch, 22.11.2017
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort: im Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 2 | Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Baugebiet "Birkäcker" | BV/614/2017 |
| 3 | Abbruch des OG mit Dach, Teilabbruch des EG und OG sowie des Daches unter Erhöhung der Dachneigung, Errichtung zweier Wohneinheiten, Tekturantrag, Fl.Nr. 1, Würzburger Straße 2 | BV/613/2017 |
| 4 | Tektur zum genehmigten Bauvorhaben "Neubau Wohnanlage Scheckert", Fl.Nr. 4444/2, Am Scheckert 9 | BV/612/2017 |
| 5 | Bauantrag für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 3994/3, Rosenstraße 5 | BV/615/2017 |
| 6 | Sanierung Mainstraße - Nachgenehmigung der Auftragsvergabe "Erschütterungsgutachten mittels Monitoring" | BV/605/2017 |
| 7 | Feuerwehrgerätehaus - Neubau eines Waschplatzes und Erneuerung des Ölabscheiders - Präsentation der Maßnahme durch das Ing.-Büro Röscher | BV/606/2017 |
| 8 | Sanierung Mainstraße - Auftrag an die WVV zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung | BV/608/2017 |
| 9 | Informationen und Termine | HA/454/2017 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon
Kircher, Daniela
Lutz, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

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 2	Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Baugebiet "Birkäcker"
--------------	---

Dem Bauausschuss lag eine Entwurfsstudie zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit neun Wohneinheiten vor. Für die Errichtung dieses Mehrfamilienwohnhauses wären mehrere Befreiungen hinsichtlich der Dachgestaltung, der Anzahl der Vollgeschosse und ggf. auch hinsichtlich der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage erforderlich, da das Baugebiet grundsätzlich für eine Ein- oder Doppelhausbebauung konzipiert ist. Mit der Entwurfsstudie sollte eine Abfrage erfolgen, ob grundsätzlich eine Mehrfamilienhausbebauung befürwortet werden kann.

In der Sitzung wurde angeführt, dass sich der Gemeinderat in zwei Sitzungen umfangreich Gedanken über die Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht hat und es nicht sinnvoll ist, bereits beim ersten Bauantrag zahlreiche Befreiungen in Aussicht zu stellen. Grundsätzlich wird innerhalb des Baugebietes eine homogene Bebauung gewünscht. Darüber hinaus wären ggf. Wirkungen auf die Nachbargrundstücke und die restliche Bebauung zu bedenken.

Beschluss:

Nach weiterer Beratung entschied der Bauausschuss, dass dem vorgelegten Bebauungsvorschlag keine Zustimmung erteilt werden kann.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Abbruch des OG mit Dach, Teilabbruch des EG und OG sowie des Daches unter Erhöhung der Dachneigung, Errichtung zweier Wohneinheiten, Tekturantrag, Fl.Nr. 1, Würzburger Straße 2
--------------	---

Im Zuge der geplanten Sanierungsarbeiten wurde das Wohnhaus Würzburger Straße 2 deutlich über den beantragten bzw. genehmigten Umfang hinaus abgerissen. Der Planer und die Bauherren erhielten bereits in der letzten Sitzung des Bauausschusses die Gelegenheit, die Gründe für den Abriss, der fast bis auf die Grundmauern erfolgte, darzulegen. Der Planer führte aus, dass bei der Bauausführung eine nicht tragfähige Bausubstanz festgestellt worden sei und auch die Zwischendecken durchfeuchtet waren. Daher habe man sich kurzfristig zu einem umfangreichen Abbruch entschieden, sodass lediglich wenige Fragmente der Mauern im Erdgeschoss verblieben sind.

Inzwischen wurden auch wesentliche Bestandteile des Mittelbaus, der nach den Ausführungen in der letzten Sitzung noch als sanierungsfähig bezeichnet wurde, abgerissen, da vom Planer statische Probleme angeführt wurden.

Zur Sitzung wurde der nun vorliegende Tekturantrag eingereicht. Ebenso liegt die Stellungnahme des Büros Schlicht Lamprecht Schröder vor.

In dieser Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Gauben den Bezug auf die geplanten Fensterachsen aufnehmen sollten. Die nach den Bauplänen vorgesehene

Fachwerkattrappe wird abgelehnt, da ein historischer Bezug nicht vorhanden ist noch eine statische Notwendigkeit besteht. Ebenso wird die Planung der Fensterbänder im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss nicht befürwortet, da diese nach der Gestaltungssatzung unzulässig sind. Auf die für Fenster zulässigen Materialien und Farbtöne wird hingewiesen.

Ergänzend wird angeführt, dass es sich bei der beantragten Baumaßnahme nicht mehr um eine Modernisierungsmaßnahme handelt. Somit würde die Förderung über die steuerliche Abschreibung, die gemäß Erstantrag noch möglich gewesen wäre, vollständig entfallen.

Bei der Beurteilung des Bauantrages wurde im Bauausschuss ergänzend darauf hingewiesen, dass auch die im Vorfeld abgebrochene Toranlage im ursprünglichen Zustand wieder herzustellen sei. Hinsichtlich der dargestellten Fachwerkattrappe sei zu bemerken, dass diese bei einer Grenzbebauung grundsätzlich aus brandschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein dürfte.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde schließt sich der vorliegenden Beurteilung des Architekturbüros Schlicht Lamprecht Schröder voll inhaltlich an. Darüber hinaus ist im Tekturantrag eine vollständige Wiederherstellung der Toranlage entsprechend des früheren Zustandes vorzusehen. Die Bauantragsunterlagen sind zur Änderung und Ergänzung zurückzugeben.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Tektur zum genehmigten Bauvorhaben "Neubau Wohnanlage Scheckert", Fl.Nr. 4444/2, Am Scheckert 9
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Scheckert“. Für das Baugrundstück wurden bereits mehrfach Planungen erstellt und genehmigt. Die nun vorliegende Tekturplanung zur Genehmigung vom 19.07.2016 beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Absenkung der westlichen Gebäudeteile zur Verbesserung der Barrierefreiheit.
- Geringfügige Anpassung einzelner Wohnungsgrundrisse und der Außenabmessungen.
- Verlegung der Abfalllagerung in den Außenbereich.

Im Mehrfamilienwohnhaus sind nach wie vor 20 Wohnungen geplant. Hierfür stehen insgesamt 26 KFZ-Stellplätze und drei Motorradstellplätze zur Verfügung, gegenüber der vorhergehenden Planungen wurden zusätzlich zwei Garagenstellplätze vorgesehen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Jahre 2016 wurden Befreiungen bzgl. der Baugrenze, der Firstrichtung, der Dachform, der Dachneigung, der Art der Dacheindeckung und der Stützmauerhöhe erteilt. Die zulässige Stützmauerhöhe von max. 1,20 m wird aufgrund der Geländeänderungen im Außenbereich nun eingehalten.

Beschluss:

Zum vorliegenden Tekturantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dies gilt gleichermaßen für die bereits im Genehmigungsverfahren im Jahre 2016 erteilten Befreiungen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

**TOP 5 Bauantrag für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit
Einliegerwohnung, Fl.Nr. 3994/3, Rosenstraße 5**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langellern“. Geplant wird die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen. Für das Vorhaben werden fünf Stellplätze vorgesehen.

Zum Bauantrag liegen zwei Befreiungsanträge vor. Diese beziehen sich auf die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Überschreitung der zulässigen Höhenkote der Deckenunterkante bewohnbarer Räume.

Da diese Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgten, wurde eine Schallimmissionsprognose eingeholt, in welchem festgestellt wird, dass die Anhaltswerte für Schlaf- und Ruheräume im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der zulässigen Höhenkote der Deckenunterkante bewohnbarer Räume sowie der Überschreitung der Anzahl der Geschosse wird ebenso zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

**TOP 6 Sanierung Mainstraße - Nachgenehmigung der Auftragsvergabe
"Erschütterungsgutachten mittels Monitoring"**

Aufgrund der alten Gebäudesubstanz in der Mainstraße hat der Statiker, Herr Hümmert von WSP, zu einer Erschütterungsmessung geraten. Hierzu wurde das Büro Wölfel aus Höchberg hinzugezogen.

Ziel ist, über sog. Geophone eine kontinuierliche Messung herzustellen. Diese Messgeräte senden in Echtzeit bei starken Erschütterungen eine Warnung an das Büro Wölfel und den Polier der Baustelle.

Die Fa. Wölfel bietet ihre Leistungen wie folgt an (jeweils netto):

- Auf- und Abbau von 2 Messgeräten 2.120,00 €
- Je Messgerät, je Woche 200,00 €
- Je Ortstermin zum Versetzen der Messgeräte 230,00 €
- Erstellung eines Gutachtens nach Bauende 1.180,00 €

Geplant ist das Bauende in der 17. KW 2018. Die Rechnungsstellung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand. Aufgrund des Baufortschritts hat Herr Bgm. Brohm dem Auftrag zugestimmt.

Beschluss:

Die aus dem Monitoring entstehenden Kosten werden nachgenehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

**TOP 7 Feuerwehrgerätehaus - Neubau eines Waschplatzes und Erneuerung des
Ölabscheiders - Präsentation der Maßnahme durch das Ing.-Büro Röschert**

Herr Biere, Ing. Büro Röschert, erläuterte dem Bauausschuss sowie den anwesenden Feuerwehrkommandanten den Umfang der geplanten Baumaßnahme. Innerhalb des Feuerwehrgerätehauses werden die bestehenden Grundleitungen verdämmt und neue Kastenrinnen mit Abwasserleitungen eingebaut. Die Abwässer werden einem neu zu errichtenden Ölabscheider, der mit Warnanlage ausgestattet ist, zugeführt. Darüber hinaus wird ein Waschplatz mit 56 qm Grundfläche aus Betonfertigteilen errichtet. Der bestehende Ölabscheider wäre zu entfernen oder zu verfüllen. Ergänzend wäre der im Baufeld stehende Baum zu entfernen und die zugehörige, kleine Grünfläche zu asphaltieren. Die Baumaßnahme ist ab Frühjahr 2018 geplant. Die Fahrzeughalle ist in der Bauzeit nur sehr eingeschränkt nutzbar, wobei die Bauzeit auf vier bis fünf Wochen angesetzt wird. Im Anschluss an die Maßnahme wäre dann die Erneuerung des Bodens in der Fahrzeughalle durchzuführen. Nach der vorliegenden Kostenberechnung wird der geplante Haushaltsansatz gut erreicht.

Nach weiterer Erörterung im Bauausschuss wurde festgelegt, dass der alte Ölabscheider nicht entfernt sondern lediglich verfüllt werden sollte und auch die vorhandene Birkorinne am Gehweg im Zuge der Maßnahme mit ausgetauscht werden sollte. Die Freiwillige Feuerwehr wünscht die Vorlage eines entsprechenden Bauzeitenplans. Die für die Baumaßnahme vorgesehenen Haushaltsmittel sind im Jahr 2018 entsprechend einzustellen. Der dargestellte Umfang der Maßnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8	Sanierung Mainstraße - Auftrag an die WVV zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung
--------------	--

Im Zuge der Baumaßnahme „Sanierung Mainstraße“ ist auch die Straßenbeleuchtung zu erneuern. Es wird hierzu vorgeschlagen, den bereits in der Dorfstraße verbauten Leuchtentyp der Firma Lehner, Model Castor zu verwenden. Nach Abstimmung mit der WVV lag ein entsprechender Plan für die Leuchtenstandorte vor.

Der Bauausschuss fasste hierzu folgenden

Beschluss:

Im Sanierungsabschnitt Mainstraße soll die bereits in der Dorfstraße verwendete Leuchte der Firma Lehner, Model Castor, eingebaut werden. Es besteht Einverständnis damit, die WVV mit der Durchführung der Maßnahme zu beauftragen. Die geplanten Leuchtenstandorte sind mit den Anliegern und der WVV ergänzend abzustimmen und zu prüfen, ob ggf. der Krautgartenweg mit ausgeleuchtet werden kann. Weiterhin sollte geprüft werden, ob eine Leuchte an die Ecke Mainstraße 7/Stichstraße gesetzt werden kann.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9	Informationen und Termine
--------------	----------------------------------

- Mitteilung des LRA Würzburg über die beabsichtigte Betriebsverlagerung des ambulanten Pflegedienstes
- Lerchenweg 18, Schriftverkehr zur Errichtung des baurechtlich erforderlichen Stellplatzes
- Projekt des Montessori-Kindergartens in der Mainstraße:

Das geplante Projekt soll dem Ausschuss für Soziales, Kultur und Sport im Januar 2018 vorgestellt werden. Ergänzend ist zu prüfen, ob hierzu baurechtlich eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

- Verlegung der Versorgungsleitungen im Bereich der Straße am Sportplatz/Fahrweg:
Für den Abbruch des ehemaligen Sportheimes sowie des angrenzenden Nebengebäudes des Seglervereins ist die bestehende Gas- und Wasserleitung vorübergehend stillzulegen und für die Versorgung des Seglerheimes neu anzuschließen. Hierzu wird eine Umverlegung der Leitungen innerhalb des Seglergeländes vorgeschlagen. Die Planungsalternative, zwei neue Leitungen zur Versorgung des Seglerheimes zu verlegen, wird aus Kostengründen nicht für sinnvoll erachtet.
Der Seglerverein beantragt, die für die Umlegung der Leitungen entstehenden Kosten von der Gemeinde zu übernehmen. Der Bauausschuss erklärte hierzu sein Einverständnis.

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