



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 26.09.2019
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:40 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 4108, Würzburger Straße 39 | BV/886/2019 |
| 2 | Bauantrag zur Nutzungsänderung der Anwesen Mainstraße 20+20a für gastronomische Beherbergungszwecke mit Neubau eines Verbindungsbaus | BV/890/2019 |
| 3 | Nachgenehmigung der Auftragsvergabe - Schachtrahmenregulierung | BV/878/2019 |
| 4 | Nachgenehmigung Auftragsvergabe GaLaBau - Spielplatz Nordstraße | BV/882/2019 |
| 5 | Verkehrsrechtliche Angelegenheiten | BV/893/2019 |
| 6 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/879/2019 |
| 7 | Informationen und Termine | BV/885/2019 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon
Lutz, Werner

1. Vertreter

Etthöfer, Peter Vorsitzender

2. Vertreter

Herbert, Stefan 2. Vertreter für Kircher Daniela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Kircher, Daniela

2. Bürgermeister Peter Etthöfer 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 1	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 4108, Würzburger Straße 39
--------------	---

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 4108 erstreckt sich von der Würzburger Straße bis zum Radweg an der Mainlände. Die Hochwassergrenze HW 100 befindet sich hier etwa 60 m unterhalb der Straßengrenze Würzburger Straße.

Durch die Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung einer Baulücke an der Würzburger Straße. Aufgrund der Geländeverhältnisse ist eine Auffüllung des Grundstückes vorgesehen, um das Erdgeschoss des Wohnhauses auf Höhe der Straßenoberkante einzustellen. Es wird ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss geplant. Die Hauseinstellung erfolgt auf der Linie der bestehenden Wohnhäuser Würzburger Str. 41 und 43.

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Der vorhandene Regenwasserkanal endet etwa 20 m vor dem beplanten Grundstück. Der Bauausschuss beschloss die Verlängerung der Trennkanalisation für das geplante Bauvorhaben sowie die ebenfalls beantragte Bebauung im Bereich Würzburger Str. 32 A und 32 B.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Bauantrag zur Nutzungsänderung der Anwesen Mainstraße 20+20a für gastronomische Beherbergungszwecke mit Neubau eines Verbindungsbaus
--------------	---

Mit der vorgelegten Tektur des Bauvorhabens plant der Bauherr, durch Optimierung der Raumstrukturen und Abläufe, weitere Bau- und Unterhaltskosten einzusparen. Die wesentliche Änderung besteht in der Auslagerung der sanitären Anlagen in die Nebengebäude, der Reduzierung des Gastraumes im Bestandsgebäude Mainstraße 20 sowie einem Anbau, der dem Platzbedarf der Küche im Erdgeschoss gerecht wird. Die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wird durch ein Foyer mit begrüntem Flachdach geplant. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Architekturbüro Schlicht abgestimmt. Auf die beiliegende Stellungnahme wird verwiesen.

Wegen vorhandener Zwangspunkte an den Nachbargrenzen werden insgesamt drei Befreiungen zu den geplanten Dachneigungen der Nebengebäude beantragt. Es handelt sich hierbei um die flachgeneigten Pultdächer der beiden Nebengebäude an der südlichen (Sanitäranlagen) und nördlichen Grundstücksgrenze (Fahrradunterstand) sowie das begrünte Flachdach des

Foyers. Die Nebengebäude bzw. das Foyer sind von der Mainstraße nicht oder kaum einsehbar.

Weiterhin wird eine Abweichung zur Verringerung der Abstandsfläche zur Straßenmitte beantragt. Das Bestandsgebäude Mainstraße 20 wird im Zuge des Dachneubaus um ca. 30 – 40 cm erhöht, wodurch sich eine geringfügige Änderung bestehender Abstandsflächen ergibt, die bei bestehender Altortbebauung als üblich anzusehen ist.

Neben der bauplanungsrechtlichen Betrachtung wird vom Bauherrn auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes Würzburg zum vorhergehenden Genehmigungsbescheid bzw. die „immissionsschutzrechtliche Zwischenwertfestsetzung“ des Landratsamtes Würzburg eingegangen. Nach dem Urteil handelt es sich bei dem beplanten Grundstück weder um ein „Dorfgebiet“ noch um ein „Wohngebiet“, sondern um eine „Gemengelage“, die eine gesonderte Festsetzung zulässiger Immissionswerte erfordert. Die Zulässigkeit einer Gastronomie in der Ortsmitte wurde indes nicht in Frage gestellt.

Die vom Landratsamt Würzburg vorgenommene Zwischenwertfestsetzung von 56,5/41,5 db(A) orientiert sich innerhalb der Gemengelage tendenziell eher zu im Wohngebiet (WA) zulässigen Werten (tag/nachts 55/40 db (A)) als zu den in Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) zulässigen Werten (60/45 db (A)).

Der Bauherr hat angrenzenden Nachbarn die aktuellen Planunterlagen übersandt und die Erläuterung der Planungen im persönlichen Gespräch angeboten.

Die zur Sitzung anwesenden Grundstücksnachbarn erhielten im Rahmen der Beratung Gelegenheit zur Äußerung ihrer Bedenken. Für die vorgebrachten, vorwiegend immissionsschutzrechtlichen Bedenken ist jedoch das Landratsamt Würzburg zuständig.

Weiterhin wurde aus dem Bauausschuss angeregt, hinsichtlich der Gestaltung den bestehenden Baukörper an der Mainstraße in der äußeren Gestalt zu übernehmen, sodass dieser wiedererkennbar bleibt. Dies würde zur geringstmöglichen Störung des Gesamtbildes beitragen.

Nach weiterer, eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

1. Den beantragten Befreiungen hinsichtlich der geplanten Dachneigungen der Nebengebäude sowie der Bedachung und der Dachneigung des Foyers wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

2. Der vorgelegten Planung wird grundsätzlich zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

3. Es wird gewünscht, die Anregung bezüglich der äußeren Gestaltung des Bestandsgebäudes zu prüfen und Auskunft zu geben, inwieweit die Anregung realisierbar ist.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Zum vorliegenden Schreiben des Landratsamtes Würzburg zur „Zwischenwertfestsetzung“ wird darauf hingewiesen, dass neben den aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet untypischen Nutzungen noch weitere Nutzungen bestehen.

TOP 3 Nachgenehmigung der Auftragsvergabe - Schachtrahmenregulierung

Das Technische Bauamt der VG hat für beide Gemeinden die Schachtrahmenregulierung ausgeschrieben. 3 Fachfirmen wurden aufgefordert ein Angebot abzugeben. Es gingen insgesamt 3 Angebote ein.

Nach umfassender Prüfung der Leistungsverzeichnisse durch das Bauamt stellt sich das Angebot der Baufirma Beck Schachtrahmenregulierung, Bad Rappenau, als das wirtschaftlichste und annehmbarste Angebot mit einem fiktiven Angebotspreis von (brutto) 15.642,55 € dar.

In der Gemeinde Margetshöchheim sind insgesamt 74 Kanalschachtabdeckungen zu sanieren. Angefragt wurden aufgrund des enormen Sanierungsbedarfs jedoch nur 55 Stück. Im Haushalt waren für die Regulierung keine Haushaltsmittel angesetzt, jedoch 50.000 € für allgemeine Straßenreparaturen vorhergesehen.

Da in den Jahren zwischen 2016 bis 2019 keine Schachtrahmen mehr reguliert wurden, sah das Techn. Bauamt dringenden Handlungsbedarf. Aufgrund der zeitl. Problematik, vor Beginn der kalten Jahreszeit, hat das Techn. Bauamt den Auftrag, nach Rücksprache mit dem Bürgermeister, bereits am 25.07.2019 erteilt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die nachträgliche Freigabe zur Auftragsvergabe an die Baufirma Beck Schachtrahmenregulierung, Bad Rappenau, zu einem fiktiven Angebotspreis von 15.642,55 €. Verrechnet wird nach tatsächlichem Aufwand.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4 Nachgenehmigung Auftragsvergabe GaLaBau - Spielplatz Nordstraße

Für die restlichen Arbeiten am Spielplatz in der Nordstraße ist es nötig, den fehlenden Fallschutzbelag sowie Rollrasen zu verlegen. Für diese Arbeiten wurden insgesamt sechs Garten- und Landschaftsbauer angefragt. Zur Wertung der Angebote ging dem Techn. Bauamt lediglich ein Angebot zu. Dieses kam von der Florian Hofmann GmbH aus Würzburg zu einem Brutto Angebotspreis von 10.100,84 €.

Verrechnet wird nach tatsächlichem Aufwand und den vereinbarten Einheitspreisen. Da schon Äußerungen über den schleppenden Verlauf des Umbaus kamen, wurde in Abstimmung mit dem 1. Bgm. Herrn Brohm der Auftrag erteilt. Im Haushalt sind genügend finanzielle Mittel eingestellt. Die Arbeiten umfassen die Verlegung des Fallschutzbelags mit nötigem Unterbau sowie Aufbereitung des gesamten Untergrunds und Verlegung eines Rollrasens. Sobald die Lieferung des Fallschutzbelags erfolgt ist, werden die Arbeiten umgehend aufgenommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Auftragsvergabe für die GaLaBau Arbeiten an die Firma Florian Hofmann GmbH aus Würzburg zu einem Bruttoangebotspreis von 10.100,84 € nach zu genehmigen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5 Verkehrsrechtliche Angelegenheiten

Beschilderung der Feuerwehranfahrtszone in der Straße „Am Sportplatz“

Die nach Fertigstellung des Freizeitentrums angeordnete Feuerwehranfahrtszone wurde ohne Beschluss bis zum Ende des Sportplatzes verlängert und als „Feuerwehrezufahrt“ beschildert. Feuerwehranfahrtszonen dienen grundsätzlich der Gewährleistung der Brandbekämpfung für Sonderbauwerke. Der Grund für die geänderte Ausführung des Beschlusses konnte im Rahmen der Beratung nicht festgestellt werden.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Die Feuerwehranfahrtszone wird bis Ende der Einfahrt zum Sportzentrum begrenzt. Im Bereich der nachfolgenden Engstelle wird ein absolutes Halteverbot angeordnet, da dort häufig unrechtmäßig parkende Fahrzeuge anzutreffen sind. Nach dem Ende des Halteverbots soll zur Verdeutlichung, dass dort ebenfalls Parkmöglichkeiten bestehen, ein Parkplatzschild aufgestellt werden. Auf diese Parkmöglichkeiten soll in der Zufahrt hingewiesen werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Information über das Ergebnis einer Verkehrsbegehung mit dem Verkehrsberater der PI Wü-Land am 11.07.19

Folgende Orte wurden begangen und erörtert:

- Parkverbot in der Pointstraße
Hier wurde das fehlende Zusatzschild „nur PKW“ ergänzt.
- Zonenparkverbot in der Straße „Birkäcker“
Die Anordnung eines Zonenparkverbotes wurde vom Verkehrsberater befürwortet. Inwieweit in gekennzeichneten Flächen ein Parken erlaubt werden kann, sollte nach Fertigstellung der Baumaßnahmen geprüft werden.
- Antrag zur Geschwindigkeitsreduzierung durch Einbau weiterer Fahrbahnschwellen im Bereich Würzburger Straße bzw. Erhöhung der Fahrbahnschwellen
Hier wurden mit dem Verkehrsberater, Herrn Schubert, verschiedene Alternativen erörtert, letztlich wird jedoch keine der Alternativen eine sichere Reduzierung der Lautstärke garantieren. Weder die vorgeschlagenen Maßnahmen noch die erörterten Alternativen dürften zu einer zufriedenstellenden Lösung führen.
Der Bauausschuss entschied, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Ortseinsicht die Angelegenheit zu erörtern bzw. den Vorschlag zu prüfen, weitere Parkplätze anzuordnen.
- Schließlich wurde wegen der andauernden Parkprobleme in der Rosenstraße vorgeschlagen, die südliche, gemeindliche Parkplatzfläche als öffentlichen Parkplatz freizugeben, da dort nur noch eine Fläche für einen Wohnanhänger verpachtet ist. Nach eingehender Beratung entschied der Bauausschuss, die Parkfläche versuchsweise freizugeben und den Sperrpfosten zu entfernen.

TOP 6 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für die Erneuerung des Hof- und Scheunentores, Anwesen Untere Steigstr. 5, Fl.Nr. 1459

Für die Erneuerung des Hof- und Scheunentores wurde ein Antrag auf Förderung für die Holzlieferung eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 23.07.2019 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 26.07.2019 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 241,31 €.

Förderantrag für den Farbanstrich, Anwesen Würzburger Str. 2, Fl.Nr. 1

Für den Farbanstrich wurde ein Antrag auf Förderung eingereicht, eine vorherige Farbberatung fand statt. Da die Putzearbeiten bereits im Vorfeld beauftragt und durchgeführt wurden, konnten diese Kosten nicht mehr berücksichtigt werden. Für den Farbanstrich wurde nach der Farbberatung ein Antrag auf vorzeitigen Baubeginn gestellt und dieser durch das Techn. Bauamt genehmigt. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 09.09.2019 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 23.09.2019 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.
Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 4.110,86 €.

Förderantrag für die Erneuerung von 12 Fenstern im OG des Hauptgebäudes, Anwesen Mainstraße 16, Fl.Nr. 181

Für die Erneuerung von 12 Fenstern im OG des Haupthauses wurde ein Antrag auf Förderung eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 06.08.2019 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 12.08.2019 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.
Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 7.360,85 €.
Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% für die Holzfenster berücksichtigt, da nur ein Angebot eingereicht wurde. Die Erlaubnis nach dem Bay. Denkmalschutzgesetz wurde erteilt.

Förderantrag für die Erneuerung von zwei Fenstern im Nebengebäude, Anwesen Mainstraße 16, Fl.Nr. 181

Für die Erneuerung von zwei Fenstern im Nebengebäude wurde ein Antrag auf Förderung eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 08.08.2019 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 12.08.2019 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.
Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 1.126,10 €.
Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% für die Holzfenster berücksichtigt, da nur ein Angebot eingereicht wurde. Die Erlaubnis nach dem Bay. Denkmalschutzgesetz wurde erteilt.

Ergänzung Förderantrag für die Erneuerung der Fassade und Farbberatung, Anwesen Dorfstr. 1, Fl.Nr. 103

Für die Erneuerung der Fassade in Eigenleistung wurde bereits 2018 ein Antrag auf Förderung für die Gerüst-, Putz- und Natursteinarbeiten eingereicht und in Höhe von 2.791,95 € bewilligt. Nun sind als Ergänzung bzw. Erweiterung noch die Kosten für den Fassadenanstrich hinzugekommen. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 26.08.2019 wurde der Erhöhung der Fördersumme mit dem 1. Änderungsbescheid vom 28.08.19 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.
Die neue bewilligte Gesamtfördersumme beläuft sich auf 3.106,11 €.

Zuschussgewährung für die Anbringung von Fensterläden, Anwesen Dorfstr. 31, Fl.Nr. 70

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 10.04.2019 Zuschüsse in Höhe von 1.927,80 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 04.09.2019 hat zuwendungsfähige Kosten von 4.748,01 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 1.424,40 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 09.09.2019 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.424,40 €.

Stellungnahme Balkongeländer Anwesen Mainstraße 37, Fl.Nr. 202/3

Erhöhung der Stundensätze für die Sanierungsberatung:

Der Vertrag für die Sanierungsberatung besteht bereits seit 1997. In der ganzen Zeit fand bisher nur einmal, im Jahr 2014, eine Erhöhung der Stundensätze statt.

Mit Schreiben vom 09.09.2019 teilte das Büro Schlicht Lamprecht Architekten mit, dass die bisherigen Stundensätze aufgrund der steigenden Personal- und Verwaltungskosten nicht mehr kostendeckend seien und bittet deshalb um eine Anpassung der Stundensätze:

Freischaffender Architekt, Büroinhaber:	bisher 70,- €	neu: 85,- €
Diplom-Ingenieure, Stadtplaner M.Sc:	bisher 55,- €	neu: 72,- €
Technische und kaufmännische Mitarbeiter:	bisher 45,- €	neu: 60,- €

Die Nebenkosten würden dabei unverändert bei 5% bleiben, aufgrund der hohen Fahrtkosten von Schweinfurt nach Würzburg.

Die Stundensätze würden sich somit um ca. 21 bis 33% erhöhen, liegen jedoch noch im üblichen Preisniveau.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Erhöhung der Stundensätze zu.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Informationen und Termine

Ergänzungen zu den Kostensätzen Wasseruntersuchungsvertrag Dr. Nuss

Mit Schreiben vom 12.08.2019 erreichte die Gemeinde Margetshöchheim die Mitteilung, dass das Institut Dr. Nuss GmbH & Co. KG aus Bad Kissingen, die Kostensätze für die Untersuchungen auf Pflanzenschutzmittel / Pestizide nach Eigenüberwachungsverordnung anheben muss. Die Grundlage hierfür bildet die geänderte Untersuchungsliste des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit vom 09.11.2017. In dieser werden nun mehr zu untersuchende Parameter gefordert, was zu einem deutlich höheren Untersuchungsaufwand führt. Die Kosten für die Einzelproben werden im Vergleich zum Untersuchungsvertrag vom 01.09.2014 von 156,50 € auf 350,00 € angehoben.

Sanierung des Anwesens Dorfstraße 15

Nach Entfernung des Außenputzes am Giebel wurde festgestellt, dass die Gefache ausgemauert waren und keine Lehmgefache besaßen. Nach aktuellem Planungsstand soll der Giebel erhalten werden, die Gefache sollen zur Verminderung der Windlast zunächst entfernt werden. Nach Fertigstellung des Rohbaus werden die Gefache erneut ausgemauert.

Stellplatzpflicht Bauvorhaben Thoma-Rieder-Str. 6

Hierzu wurde ausgeführt, dass die geplante Garage ein Außenmaß von 5,46 m besitzt. Die Bedenken des Bauausschusses zum Nachweis von zwei Stellplätzen wurden dem Landratsamt Würzburg vorgetragen. Eine Genehmigung oder Stellungnahme liegt bisher noch nicht vor.

Reparatur einer Gerätehütte im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Bachwiese

Der Bauausschuss wurde informiert, dass das Landratsamt Würzburg im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nur sehr geringfügige Reparaturarbeiten zulässt. Umfassenden Reparaturen oder Teilsanierungen wie die Erneuerung eines Daches werden als baurechtlich unzulässig gewertet.

Sanierung Hochbehälter Hochzone, Genehmigung des Nachtragsangebotes Nr. 1 für den Rückbau des Zaunes und die Errichtung eines Bauzaunes

Der Bauausschuss stimmte dem vorliegenden Nachtragsangebot der Firma GSB Haungs mit Kosten in Höhe von 5.991,89 € zu.

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

Peter Etthöfer
2. Bürgermeister

Roger Horn
Schriftführer/in