



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 12.07.2018  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: im Zimmer des Bürgermeisters

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1  | Ortseinsichten   | BV/716/2018 |
| 2  | Modernisierung eines Wohnhauses, Modernisierung und Nutzungsänderung einer Scheune zum Wohnhaus, Fl.Nr. 77, Dorfstraße 15              | BV/715/2018 |
| 3  | Bauantrag für die Sanierung, Um- und Anbau sowie Dachgeschossausbau einer Doppelhaushälfte   | BV/703/2018 |
| 4  | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1422, Am Grabenhügel 10   | BV/713/2018 |
| 5  | Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem schüler selbstverwalteten Kulturzentrum, Fl.Nr. 321+323, Mainstraße 48                      | BV/714/2018 |
| 6  | Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen, Fl.Nr. 4599, Zeller Straße 2  | BV/705/2018 |
| 7  | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 4447, Frankenstraße 19                                   | BV/712/2018 |
| 8  | Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Geräteschuppens, Fl.Nr. 1211/1, Lerchenweg 23  | BV/711/2018 |
| 9  | Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Würzburger Str. 27, Fl.Nr. 4090/2                 | BV/710/2018 |
| 10 | Kommunales Förderprogramm - Förderantrag für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Alten Feuerwehrhaus, Untere Steigstraße 2, Fl.Nr. 106/1 | BV/702/2018 |
| 11 | Nachgenehmigung des 1. Nachtragsangebots - Entsorgung Erdreich - Freizeitgelände   | BV/706/2018 |
| 12 | Beschlussfassung zur Freigabe des Nachtragsangebots 06 - Sanierung Mainstraße  | BV/704/2018 |
| 13 | Informationen und Termine  | HA/530/2018 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Kircher, Daniela  
Lutz, Werner

### 1. Vertreter

Etthöfer, Peter 1. Vertreter Sebastian Baumeister  
Götz, Norbert 1. Vertreter Simon Haupt

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

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian  
Haupt, Simon

vertreten durch Herrn Gemeinderat Etthöfer  
vertreten durch Gemeinderat Norbert Götz

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 1    Ortseinsichten**

Auf die Durchführung der Ortseinsichten wurde verzichtet, da die Situation jeweils hinreichend bekannt war.

#### Anordnung bzw. Herstellung provisorischer Parkplätze im Bereich des Sportheims

Bgm. Brohm informierte, dass die bisher hergestellte, provisorische Parkplatzanlage aufgrund der Höhendifferenz zur Straße ergänzend angepasst werde. Die vorhandene Wasserführung mit Entwässerungsrinne müsse hierbei verfüllt werden. Außerdem sei es sinnvoll, die bisher beschilderte Feuerwehrezufahrt zum Sportheim zu ändern und auf dem Bereich bis zu den provisorischen Parkplätzen zu reduzieren. Schließlich wurde angeregt, auch geeignete Parkflächen für Behinderte zu schaffen, diese sollten sinnvollerweise auf der gepflasterten Fläche direkt vor dem Sportheim ausgewiesen werden.

Mit den Vorschlägen bestand Einverständnis.

#### Anträge zur Aufstellung von Pflanztrögen und Blumenkübeln nach Fertigstellung der Mainstraße.

Mehrere Anwohner hatten eine Genehmigung zur Aufstellung von Pflanztrögen beantragt. Zur Rechtslage wurde erläutert, dass die Gemeinde im Falle einer Genehmigung auch für die Straßenverkehrssicherungspflicht verantwortlich sei. Danach müssen Blumenkübel und sonstige Hindernisse auf der Fahrbahn oder neben dem Fahrbahnrand so gestaltet sein, dass sie für den Verkehrsteilnehmer jederzeit erkennbar sind bzw. das Hindernis bei allen Sicht- und Witterungsverhältnissen rechtzeitig erkannt wird. Auf der Fahrbahn ist dies in der Regel nur dann möglich, wenn eine entsprechende Kennzeichnung durch Sperrfläche, Fahrbahnverengung und zusätzliche Warnbake deutlich gemacht wird. Der Umfang der Verkehrssicherungspflicht steigt mit zunehmender Verkehrsbedeutung der Straße. Die ggf. erforderliche Beschilderung ist aus gestalterischen Gründen nicht umzusetzen.

Der Bauausschuss entschied daher, generell keine Genehmigung für Blumenkübel auf der Straße bzw. direkt am Fahrbahnrand zu erteilen. Sofern von Privatpersonen entsprechende Hindernisse aufgestellt werden, sind diese selbst im Falle eines Schadens verantwortlich. Weiterhin bleibt es der Gemeinde vorbehalten, bei offenkundigen Gefährdungen oder gestalterisch ungeeigneten Objekten die Entfernung dieser Blumenkübel anzuordnen oder durchzuführen. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass für die Begrünung von Gebäuden auf Wunsch der Anwohner Pflanzbuchten angeboten und mehrfach hergestellt worden sind.

<b>TOP 2</b>	<b>Modernisierung eines Wohnhauses, Modernisierung und Nutzungsänderung einer Scheune zum Wohnhaus, Fl.Nr. 77, Dorfstraße 15</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Sanierungsbereich. Die nun im Genehmigungsverfahren eingereichten Pläne entsprechen weitgehend dem Stand, der bereits am 19.12.2017 in der Bauausschusssitzung erörtert wurde und zu dem die gemeindliche Zustimmung erteilt wurde.

Inzwischen wurde auch Mitgliedern des Bauausschusses Gelegenheit gegeben, das Objekt in seinem derzeitigen, erheblichen sanierungsbedürftigen Zustand zu besichtigen.

Im Zuge der Sanierung wird geplant, das Wohnhaus Dorfstraße 15 zu entkernen und sowohl die Grenzmauern zum Anwesen Dorfstraße 19 als auch den von der Dorfstraße nicht einsehbaren Nordgiebel abzubrechen. Die wesentlichen, baugeschichtlich erhaltenswerten Wände und Ansichten, der Giebel zur Dorfstraße sowie die westliche Außenwand bleiben erhalten. Die Westwand soll dabei im Bauablauf abgebrochen, gesichert und mit den Originalbestandteilen wiederaufgebaut werden.

Auf die Sanierungsberatung vom 24.11.17, wird hierzu Bezug genommen. Ergänzend wurde eine Änderung der von der Dorfstraße nicht einsehbaren Nordansicht mit veränderter Fenster- teilung angefragt. Die Stellungnahme hierzu steht noch aus.

Der ebenfalls geplante Umbau der Scheune ist im Wesentlichen unverändert gegenüber dem bisherigen Planungsstand.

Die gegenüber der Erstplanung geänderte Nordansicht des Wohnhauses wurde nochmals eingehend diskutiert. Ebenso wurde betont, dass in der Modernisierungsvereinbarung der Erhalt des Giebels und die Rekonstruktion der westlichen Außenwand als notwendige Bedingung festgeschrieben werden.

### **Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauantrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Sanierungsbeauftragten bzgl. der Änderungen an der Nordseite Zustimmung erteilt.

Ebenso wird der beantragten Nutzungsänderung der Scheune zum Wohnhaus zugestimmt und hierzu Befreiung bzgl. der Gaubengestaltung an der Nordseite erteilt.

### **3 : 1 Stimmen.**

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

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag für die Sanierung, Um- und Anbau sowie Dachgeschossausbau einer Doppelhaushälfte</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich in Innenbereich gem. § 34 BauGB. Zur Prüfung verschiedener baurechtlicher Fragen wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der inzwischen mit positivem Ergebnis erteilt wurde.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrages wurde vom Bauausschuss bestimmt, dass der Nachweis vorzulegen ist, dass das geplante Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Dieser Nachweis liegt dem Bauantrag nun bei.

### **Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1422, Am Grabenhügel 10</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenhügel“. Für notwendige Befreiungen wurde ein Befreiungsantrag gestellt. Diese Befreiungen betreffen:

- die geringfügige Überschreitung der Baugrenze in Richtung Süden,
- die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe (grds. unzulässig),
- die Abweichung der Dachneigung ( 25 Grad statt 50 Grad).

Die Befreiungen werden damit begründet, dass der geplante Neubau insgesamt nicht höher wird als der Gebäudebestand vor Abbruch.

Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen „Kniestock“ und „Dachneigung“ wurde bereits in der Sitzung am 19.12.2017 in Aussicht gestellt.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Ebenso wird den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze sowie auch den bereits in Aussicht gestellten zugestimmt.

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 5</b>	<b>Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem schüler selbstverwalteten Kulturzentrum, Fl.Nr. 321+323, Mainstraße 48</b>
--------------	--

Das Wohnhaus, in dem die Nutzungsänderung bereits stattfindet, befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die geplante Nutzungsänderung wird ausführlich beschrieben. Das Gebäude soll durch Jugendliche nicht durchgehend, sondern nur partiell und tagsüber genutzt werden. Die Beförderung erfolgt mit dem Rad über den nahegelegenen Radweg von Zell, eine Anfahrt mit Privatfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Daher soll auf den Nachweis weiterer Stellplätze verzichtet werden.

Für die geplante Nutzung ist im Rahmen des Brandschutzkonzeptes ein zusätzlicher Rettungsweg über eine Außentreppe erforderlich, welche über den Balkon auf der Südseite erreicht wird.

### **Beschluss:**

Zum vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zur dargestellten Verkehrsanbindung wird jedoch aufgrund der Erfahrungen vor Ort festgestellt, dass die Lehrkräfte regelmäßig mit eigenem Kraftfahrzeug anreisen und somit ein verstärktes Parken auf den öffentlichen Straßen insbesondere in der Mainstraße stattfindet. Insofern wird

ein zusätzlicher Nachweis von Stellplätzen für erforderlich gehalten.

**5 : 0 Stimmen.**

#### **TOP 6      Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen, Fl.Nr. 4599, Zeller Straße 2**

Es wird geplant, südlich der Einfahrt zu dem in Kürze fertig gestellten Ärztehaus einen beleuchteten Werbepylon aufzustellen sowie Schriftzüge mit Logos und entsprechender LED-Beleuchtung am Ärztehaus anzubringen. Der Werbepylon soll eine Höhe von 9,60 m erhalten, er wird damit insgesamt niedriger als das Ärztehaus.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

#### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Antrag auf Errichtung von Werbeanlagen wird Zustimmung erteilt.

Die Situierung des Pylons ist so zu gestalten, dass bei der Ausfahrt aus den Parkplätzen des Ärztehauses jegliche Sichtbehinderung vermieden wird. Nach Meinung des Bauausschusses ist hier ein ergänzender Nachweis durch Sichtdreieck zu führen.

**5 : 0 Stimmen.**

#### **TOP 7      Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 4447, Frankenstraße 19**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Scheckert“. Aufgrund der außergewöhnlich steilen Geländeverlaufs ist bei einer Hangbebauung mit talseits zwei Vollgeschossen und bergseits einem Vollgeschoss die zulässige Traufhöhe von 6 m kaum einzuhalten.

Der Bauherr beantragt daher eine Befreiung. Der Sockel des Gebäudes soll dabei um 2,50 m zurückversetzt werden, um die Ansicht talseits zu vermindern.

Darüber hinaus ist eine Geländeänderung geplant. Zulässig wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur „sanfte, unauffällige Böschungen sowie Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe“. Die geplante Geländeänderung beträgt ca. 2 m. Auch hierzu wird Befreiung beantragt.

Weiterhin wird geplant, eine Grenzgarage mit 10 m Länge zu errichten und die erforderlichen Stellplätze hintereinander anzuordnen. Die Terrasse soll bis an den vorhandenen Fußweg angrenzen. Hierzu wird die Erteilung einer Abweichung von den Anstandsflächenvorschriften beim Landratsamt Würzburg beantragt.

Der Bauausschuss besichtigte das Baugrundstück nach Ende der Sitzung und stellte fest, dass hier sehr außergewöhnliche Geländebeziehungen mit extrem starker Hangneigung vorliegen.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird grundsätzlich Zustimmung erteilt. Zu den beantragten Befreiungen wird beschlossen:

1. Dem Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe wird zugestimmt.

2. Dem Antrag auf Geländeauffüllung bis 2 m Höhe wird zugestimmt.

Bzgl. der Anordnung der Stellplätze wird festgestellt, dass die Anordnung gefangener Stellplätze unzulässig sein dürfte und somit ein weiterer Stellplatz durch Plandarstellung oder Stellplatzablösevertrag nachzuweisen wäre.

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Geräteschuppens, Fl.Nr. 1211/1, Lerchenweg 23</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bodenäcker – Am Friedhof“. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Nebengebäude, Holzlegen etc. grundsätzlich unzulässig.

Der Eigentümer beantragt die Erteilung einer Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses.

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Antrag wird der Erteilung einer Befreiung zugestimmt.

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 9</b>	<b>Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Würzburger Str. 27, Fl.Nr. 4090/2</b>
--------------	---

In der Bauausschusssitzung vom 28.06.2016 wurde für die Fassadensanierung Wohngebäude, Abbruch und Neubau eines Nebengebäudes sowie Instandsetzung des Hofes am Anwesen Würzburger Str. 27, Fl.Nr. 4090/2, Zuschüsse in Höhe von 15.721,43 € gewährt.

Zusätzlich wurde in der Bauausschusssitzung vom 18.10.2016, für die Erneuerung des Hoftores, einem weiteren Zuschuss in Höhe von 1.101,35 € zugestimmt.

Alle Maßnahmen wurden gestaltungssatzungskonform ausgeführt.

Die Maßnahmen am Bestandsgebäude werden mit 30% der förderfähigen Kosten bezuschusst. Der gestalterische Mehraufwand am Neubau der Garage mit 10% der förderfähigen Kosten.

Es handelt sich hierbei jedoch um einen Sonderfall in Bezug auf die zuwendungsfähigen Kosten des Pflasterbelags.

Die Prüfung der Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder hat zuwendungsfähige Kosten von 49.914,19 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 12.988,15 € ergeben.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 05.07.18 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 12.988,15 €.

**5 : 0 Stimmen.**

Im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Beschluss entschied der Bauausschuss folgende Vorgehensweise bei der Auszahlung von Zuschüssen und bei der Zuschussbewilligung aus dem kommunalen Förderprogramm:

- Die Auszahlung von bewilligten Zuschüssen soll künftig ohne Beschluss im Rahmen der Verwaltung abgewickelt werden.
- Die Bewilligung von Zuschüssen soll ebenfalls über die Verwaltung abgewickelt werden. Hierzu sind die jedoch die Mitglieder des Bauausschusses über die jeweilige Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten durch Zusendung oder Übermittlung im Ratsinformationssystem zu informieren.

Diese Verfahrensweise gilt grundsätzlich nur für Regelverfahren, bei denen alle Bestimmungen der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

**5 : 0 Stimmen.**

**TOP 10 Kommunales Förderprogramm - Förderantrag für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Alten Feuerwehrhaus, Untere Steigstraße 2, Fl.Nr. 106/1**

Für die Putz- und Malerarbeiten, Gerüstbauarbeiten sowie Dachsanierung am Anwesen Untere Steigstraße 2, Fl.Nr. 106/1 wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms an die Gemeinde gestellt.

Die Maßnahme ist nach dem Kommunalen Förderprogramm zuwendungsfähig.

Gesamtkosten:	24.213,84 €
Zuwendungsfähige Kosten:	14.821,11 €
Mögliche Förderung von 30%	4.446,33 €

**Beschluss:**

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht, Lamprecht, Schröder vom 20.06.2018 stimmt der Bauausschuss der Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms in Höhe von 4.446,33 € zu.

**5 : 0 Stimmen.**

**TOP 11 Nachgenehmigung des 1. Nachtragsangebots - Entsorgung Erdreich - Freizeitgelände**

In der BA-Sitzung am 24.10.2017 wurde die Problematik der Entsorgung des anfallenden Erdreichs bei Tiefbaumaßnahmen angesprochen.

Bei der Baumaßnahme „Freizeitgelände“ waren rund 720 t der Aushub belastet. Der Boden wurde nach LAGA als Z1.2 eingestuft.

Die Fa. Straub hat in Ihrem Nachtragsangebot 01 die Entsorgung des Bodens inkl. Abfuhr für 15.705,14 € (brutto) angeboten.

Eine anderweitige Ver- und Entsorgungsart ist unzulässig.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Nachgenehmigung des Nachtragsangebot 01 „Entsorgung Z1.2 Material inkl. Abfuhr“ für 15.705,14 € (brutto).

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 12</b>	<b>Beschlussfassung zur Freigabe des Nachtragsangebots 06 - Sanierung Mainstraße</b>
---------------	--

Die Baufirma Konrad Bau GmbH & Co. KG hat im Zuge der Baumaßnahme „Sanierung Mainstraße“ ein Nachtragsangebot vorgelegt.

Das NA wurde durch das Ing.-Büro Arz rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Die in der Ausführungsplanung und Ausschreibung vorgesehene Randeinfassung aus Betonformsteinen und Granit-Kleinpflaster wurde gemäß dem Beschluss des Bauausschusses am 26.04.2018 aus Muschelkalkpflaster hergestellt.

Das NA 06 beinhaltet die Leistung zum Liefern und Verlegen der Randeinfassung und Kleinflächen mit Natursteinpflaster.

Aufgrund der geänderten Ausführung der Randeinfassungen und Kleinflächen entfallen die entsprechenden Positionen im Leistungsverzeichnis mit einer Summe in Höhe von 50.221,87 € (brutto).

Die Mehrkosten durch den Nachtrag ergeben sich somit zu 49.754,63 € (brutto)

Aufgrund des Baufortschrittes wurde die Leistung bereits ausgeführt und muss demzufolge nachgenehmigt werden.

Auf Nachfrage aus dem Bauausschuss wurde erläutert, dass die Kosten für das zunächst fälschlicherweise bestellte Pflastermaterial vom IB Arz übernommen wurden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Freigabe des Nachtragsangebots 06 der Firma Konrad Bau GmbH & Co. KG zu einer Gesamtangebotssumme von 99.967,50 € (brutto). Es entfallen Positionen in Höhe von 50.221,87 € (brutto).

Die Mehrkosten durch den Nachtrag ergeben sich somit zu 49.754,63 € (brutto).

**5 : 0 Stimmen.**

<b>TOP 13</b>	<b>Informationen und Termine</b>
---------------	----------------------------------

- Beratung zum Vorhaben Erlabrunner Straße 29
- Vereinbarung zur Trägerschaft und Unterhaltung des Spielplatzes am „Sportzentrum Brücke“

Dem Abschluss der Vereinbarung wurde **einstimmig** zugestimmt.

Auf Nachfrage von Gemeinderätin Kircher über das Zustandekommen der Zirkusveranstaltung am neugestalteten Freizeitgeländer erläuterte Bgm. Brohm, dass Veranstalter die Verbandschule Margetshöchheim sei und die Zirkusveranstaltung im Rahmen eines Schülerprojektes stattfinde. Eine gemeindliche Genehmigung hierzu läge nicht vor. Er selbst sei von der Größe des Zirkusunternehmens überrascht. Letztlich seien noch kurzfristig zusätzliche Maßnahmen wie Rückschnittarbeiten an den Bäumen notwendig gewesen, um die Genehmigungsfähigkeit der Zirkusveranstaltung zu gewährleisten. Er werde darauf dringen, dass alle entstandenen Schädigungen am neuen Grillplatz schnell und umfassend beseitigt werden.

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