



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 24.01.2019
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:30 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| 1 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3970/4, Birkäcker 2        | BV/773/2019 |
| 2 | Neubau eines EFH mit Doppelgarage Fl.Nr. 2160/4 Friedenstraße 5 - Anfrage zur Befreiung Höheneinstellung | BV/775/2019 |
| 3 | Errichtung einer Fertiggarage, Untere Steigstraße 8, Anfrage zu Befreiungen zur Gestaltungssatzung       | BV/774/2019 |
| 4 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 4447, Frankenstraße 19                      |             |
| 5 | Informationen und Termine  | BV/772/2019 |

## 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

<b>TOP 1</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3970/4, Birkäcker 2</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkäcker“. Aufgrund der Gehbehinderung des Antragstellers soll ein eingeschossiges Wohnhaus auf Bodenplatte mit allen Wohnflächen im Erdgeschoss in Fertigbauweise errichtet werden. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

1. Dachneigung: Aufgrund der Typenbauweise des Fertighausherstellers kann lediglich eine Dachneigung von 22 Grad (statt mindestens 25 Grad) nachgewiesen werden.
2. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe: Die zulässige Wandhöhe für eingeschossige Wohnhäuser ist auf max. 4 m begrenzt. Da das Grundstück deutlich weiter zurückgesetzt ist und das barrierefreie Wohnhaus eine größere Grundfläche als üblich besitzt, ist eine Überschreitung um 6 cm auf 4,06 m erforderlich.
3. Abgrabungen > 1,50 m: Durch die größere Grundfläche sind auch im nordöstlichen Teil zusätzliche Abgrabungen erforderlich. Die hier geplanten Abgrabungen betragen max. 1,78 m. Die Geländeänderungen werden angeböschet.
4. Photovoltaikanlagen: Gemäß Bebauungsplan sind Photovoltaikanlagen nur dachparallel ohne Aufständigung zulässig. Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Flachdach der Garage ebenfalls Photovoltaikanlagen zu installieren, da er sowohl sein Wohnhaus als auch ein Elektrofahrzeug autark betreiben will.

### **Beschluss:**

Den beantragten Befreiungen zur Dachneigung, Wandhöhe und Geländeänderung wird jeweils zugestimmt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

Der beantragten Befreiung zur Aufständigung der Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach der Garage wird keine Zustimmung erteilt. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Errichtung eines Satteldaches auf der Garage Flächen für dachparallele Photovoltaikanlagen zu nutzen.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Neubau eines EFH mit Doppelgarage Fl.Nr. 2160/4 Friedenstraße 5 - Anfrage zur Befreiung Höheneinstellung</b>
--------------	---

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2160/4, Friedenstraße 5 wird zurzeit die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant.

Nach Vermessung des Geländes wurde festgestellt, dass die bestehenden Vorgaben des Höheneinstellungsplanes mit max. 3,5 m Wandhöhe bergseitig und 5,5 m Wandhöhe talseitig bei Planung eines zweigeschossigen Wohnhauses nicht einzuhalten sind. Die Besonderheit liegt darin, dass das Gelände nicht wie auf den benachbarten Grundstücken gleichmäßig ansteigt, sondern gleichzeitig auch in Richtung Südwesten ein deutliches Gefälle aufweist.

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation, die mit entsprechenden Schnitten dargestellt ist, wird eine Befreiung von der maximal zulässigen Wandhöhe mit einer Überschreitung von talseitig von 0,24 m bis 1,76 m und bergseitig von 0,82 bis 2,16 m beantragt.

Zugleich ist beabsichtigt, die Dachneigung asymmetrisch dem Geländeverlauf anzupassen, sodass die südliche Dachhälfte eine Dachneigung von 26 Grad (statt mind. 30 Grad) erhält. Auch wird gebeten eine Befreiung zu erteilen.

Letztlich ist aufgrund des in zwei Richtungen steigenden Geländes eine höhere Geländeauffüllung für Terrassen erforderlich, die an der Grundstücksgrenze wieder auf das natürliche Gelände zurückgeführt wird. Die höchste Geländeauffüllung beträgt 2,20 m hinter der geplanten Garage. Nach Bebauungsplan „Zeilweg“ sind max. 80 cm Geländeauffüllung zulässig. Eine entsprechende Befreiung wird hierzu ebenso beantragt.

Zur Anfrage wurden nachbarrechtliche Einwendungen eingereicht. Insbesondere die beantragten Befreiungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe und der Geländeauffüllungen wurden sehr intensiv diskutiert. Die Festsetzungen des Höheneinstellungsplanes betreffen gemäß Geländeprofil das nördlich angrenzende Nachbargrundstück. Sofern keine konkreten Profile dargestellt werden, sollen diese nach dem Wortlaut des Bebauungsplanes interpoliert werden. Dies ist jedoch kaum möglich, da weiter südlich keine Profile mehr dargestellt werden. Insofern ist die absolute Verbindlichkeit der Höhenfeststellung zu hinterfragen.

In der Diskussion wurde dargelegt, dass aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse bei Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses kaum andere Höheneinstellungen realisierbar sind. Da das Wohnhaus so weit wie möglich nach Norden verschoben wurde, ist auf die Belange des südlich angrenzenden Nachbarn Rücksicht genommen worden.

Bezüglich der Auffüllungen wurden weitere Alternativen erörtert, die zu einer Verringerung der Terrassenauffüllungen führen würden.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Die vorliegenden Planunterlagen werden mit der Aufforderung zur Reduzierung der Geländeauffüllungen zurückgegeben. Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe wäre im Rahmen der Planänderung zu prüfen, inwieweit hier noch Reduzierungsmöglichkeiten bestehen.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

Gemeinderat Baumeister nahm aufgrund persönliche Beteiligung gem. § 49 Go an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 3</b>	<b>Errichtung einer Fertiggarage, Untere Steigstraße 8, Anfrage zu Befreiungen zur Gestaltungssatzung</b>
--------------	---

Die Antragstellerin beabsichtigt, eine Fertiggarage direkt an der Grundstücksgrenze „Untere Steigstraße 8“ zu errichten. Nach der vorliegenden Stellungnahme des Büros Schlicht, Lamprecht müsste die Garage entweder ein Satteldach mit 40 – 60 Grad Dachneigung aufweisen oder ein Pultdach mit mindestens 20 Grad Dachneigung erhalten. Darüber hinaus müsste das Tor aus massivem Holz oder zumindest mit einer Holzbrettverschalung ausgeführt werden.

Die Antragstellerin hat bei verschiedenen Herstellern von Fertiggaragen angefragt und lediglich Angebote mit 15 Grad Dachneigung erhalten. Die Bedachung könnte, wie in der Gestaltungssatzung vorgegeben, mit roten Ziegeln erfolgen.

Es wird ergänzend angefragt, ob auch statt der Holzverschalung ein Stahltor mit Holzmaserung zugelassen werden kann.

**Beschluss:**

Den beantragten Befreiungen wird aufgrund möglicher Bezugsfallwirkung nicht zugestimmt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 4447, Frankenstraße 19</b>
--------------	--

Der Bauantrag wurde erst nach der Sitzungsladung eingereicht. Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig dafür, die Behandlung dieses Bauantrages nachträglich in die Tagesordnung aufzunehmen.

Die dem Bauantrag vorausgehende Bauvoranfrage wurde bereits im Bauausschuss am 12.07.2018 behandelt und mehrere Befreiungen bezüglich Geländeauffüllung, der maximalen Höhe des Sockels und der Traufhöhe sowie der Überschreitung der Baugrenze erteilt. Der Bauausschuss hatte sich das sehr steile Gelände vor Ort angesehen.

Das Landratsamt Würzburg hatte allen beantragten Befreiungen mit Ausnahme der Baugrenzenüberschreitung die Zustimmung in Aussicht gestellt. Der Bauherr hat daher den Baukörper, insbesondere die geplante Terrasse reduziert und hält somit auch die geforderten Abstandsflächen ein.

Für die Genehmigung dieses Bauantrages wurden keine weiteren Befreiungsanträge vorgelegt, da sich der Bebauungsplan „Unterer Scheckert“ im Aufhebungsverfahren befindet und mit einer Aufhebung im Frühjahr 2019 zu rechnen ist. Der Bauantrag wird somit als Vorhaben gemäß § 34 BauGB behandelt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem vorliegenden Bauantrag im Rahmen der Behandlung nach § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

## **TOP 5    Informationen und Termine**

### Behandlung von Bauanträgen im Genehmigungsverfahren

- Neubau eines EFH mit Garage, Fl.Nr. 3970/7, Birkäcker 8
- Neubau eines EFH mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3970/6, Birkäcker 6

### Austausch der Straßenbeleuchtung in der Gemeinde Margetshöchheim

Im Zuge eines personellen Wechsels bei der WVV wurde festgestellt, dass bei dem Planungskonzept von 2016 der Wechsel des Lampeneinsatzes für die Dorfstraße und ein paar weitere einzelne Lampen im Gemeindegebiet vom damaligen Sachbearbeiter vergessen wurden.

Der Auftrag für den letzten Abschnitt für das Jahr 2019 wurde bereits im Dezember mit einer Gesamtsumme von 33.488,69 € an die WVV vergeben. Die Überprüfung des neuen Mitarbeiters hat nun ergeben, dass, bei Berücksichtigung der vergessenen Lampen und der gesamten Dorfstraße, eine Mehrung von ca. 6.461,70 € auf die Gemeinde zukommen wird. Dies müsste so im Haushaltsplan für 2019 ergänzt und genehmigt werden.

Nach Ende des Abschnittes 2019 wären dann, bis auf die Planungsgebiete Mainstraße / Zur Mainfähre und den Bereich des bestehenden Mainstegs, alle Lampen mit LED-Technik ausgerüstet.

### **Beschluss:**

Der vorgeschlagenen Auftragsmehrung wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

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