



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 24.07.2019
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:25 Uhr
Ort:	im Zimmer des Bürgermeisters

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Bauantrag zur Aufstockung einer Garage, Erlabrunner Straße 19, Fl.Nr. 1359, Befreiungsanträge | BV/872/2019 |
| 2 | Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Friedenstraße 5, Fl.Nr. 2160/4          | BV/873/2019 |
| 3 | Bauantrag zum Bau einer Terrassenüberdachung, Margaretenstraße 29a, Fl.Nr. 1418/1             | BV/869/2019 |
| 4 | Fassadensanierung Anwesen Mainstraße 37, Fl.Nr. 202/3   | BV/874/2019 |
| 5 | Informationen und Termine   | HA/626/2019 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

Lutz, Werner

### weitere Mitglieder des Gemeinderates

Etthöfer, Peter

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

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

<b>TOP 1</b>	<b>Bauantrag zur Aufstockung einer Garage, Erlabrunner Straße 19, Fl.Nr. 1359, Befreiungsanträge</b>
--------------	--

Wie bereits in der Sitzung vom 23.05.19 informiert wurde, werden in enger Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten Planungen für die Aufstockung einer Garage für eine Wohnnutzung erarbeitet. Inzwischen wurden für verschiedene Planentwürfe jeweils Stellungnahmen abgegeben, am 03.06.19 wurden in einem gemeinsamen Ortstermin alle Gestaltungsdetails erörtert.

Aufgrund der Gegebenheiten (beidseitige Brandwände, Höhe der bestehenden Garage), wird eine ausreichende Belichtung der Wohnräume sehr schwierig. Darüber hinaus muss sich das neu entstehende Wohngebäude in Höhe und Dachneigung an das Hauptgebäude anpassen.

In der Sitzung vom 23.05.19 wurde daher zunächst bezüglich der geplanten Firsthöhe und der Terrasse die Erteilung einer Befreiung in Aussicht gestellt.

Die in der Besprechung mit dem Sanierungsbeauftragten ausgearbeitete Planung für das Hinterhaus erfordert folgende, weitere Befreiungen:

- Dachneigung mit 36 Grad, dies entspricht der Dachneigung des Haupthauses,
- geringfügige Überschreitung der maximalen Breite für das Zwerchhaus; die geplante Breite beträgt 2,70 m und ist notwendig, um zwei stehende Einzelfenstertüren zu realisieren,
- Überschreitung der maximalen Breite der Gauben; geplant = 1,50 m, zulässig = 1,30 m. Dies ist für eine ausreichende Belichtung erforderlich.

### **Beschluss:**

Zum vorliegenden Planentwurf wird folgenden Befreiungen die Zustimmung in Aussicht gestellt:

- Abweichende Dachneigung (36 Grad)
- geringfügige Überschreitung der Breite des Zwerchhauses (2,70 m)
- Abweichende Gaubenbreite (1,50 m)

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Eingang der Bauantragsunterlagen die Übereinstimmung mit der vorliegenden Entwurfsplanung zu prüfen. Sofern sich keine Abweichung ergibt, ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den Befreiungen zuzustimmen.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Friedenstraße 5, Fl.Nr. 2160/4</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeilweg“. Hierzu wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der im Bauausschuss am 28.03.19 beraten wurde.

Zu diesem Antrag wurde den Befreiungen zur Höheneinstellung (1,93 m und 1,52 m) und zur abweichenden Dachneigung zugestimmt.

Im Zuge der Prüfung des Vorbescheidsantrags hat das Landratsamt Würzburg entschieden, der beantragten Befreiung von der Höheneinstellung nicht bzw. nur teilweise zuzustimmen. Stattdessen wurde eine Befreiung von max. 1 m als notwendig erachtet. Der abweichenden Dachneigung wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die Planungen wurden daraufhin überarbeitet und erneut mit dem Landratsamt Würzburg abgestimmt. Die Firsthöhe wurde um 18 cm abgesenkt. Durch die geringere Höheneinstellung ergibt sich nun die Notwendigkeit eines höheren Kniestockes.

Der Bauherr beantragt daher, die Befreiung von der Höheneinstellung von max. 1 m Höhe (Gebäudehöhe Süd-West) sowie eine sich daraus ergebende Befreiung von der max. Kniestockhöhe auf 1,46 m Höhe.

Eine Befreiung bzgl. abweichender Dachneigung wird nicht mehr erforderlich.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Höheneinstellung um max. 1 m und der abweichenden Kniestockhöhe bis max. 1,46 m Höhe wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

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

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag zum Bau einer Terrassenüberdachung, Margaretenstraße 29a, Fl.Nr. 1418/1</b>
--------------	--

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich. Die Terrassenüberdachung soll an der Grenze des Doppelhausgrundstückes Margaretenstraße 29 / 29a errichtet werden. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Fassadensanierung Anwesen Mainstraße 37, Fl.Nr. 202/3</b>
--------------	--

Im Zuge der Fassadensanierung wurde eine Wärmedämmung aufgebracht, die an der Giebelseite 7 cm in den Luftraum der Mainstraße reicht.

Darüber hinaus muss eine Abstimmung der Fassadenfarbe erfolgen. Nach Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wäre der vorgeschlagene Farbton in rotbraun vertretbar, es wird jedoch gewünscht, eine Farbprobe aufzubringen, um die Wirkung in Bezug auf die Dachziegelfarbe kurzfristig beurteilen zu können. Alternativ wird ein sandfarbener Fassadenfarbton vorgeschlagen.

## **Beschluss:**

Dem aufgrund der Aufbringung der Außendämmung entstandenen Überbau mit 7 cm wird zugestimmt, da der Überbau den Verkehrsraum nur gering einschränkt.

Auf der Grundlage der Beurteilung des Sanierungsbeauftragten ist jedoch zu prüfen, inwieweit der Übergang zwischen Sockel und herausragendem Wärmeverbundsystem gestalterisch verbessert werden kann.

Der Farbton der Außenfassade ist durch Auftragen von Farbmustern mit dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

## **TOP 5 Informationen und Termine**

- Kommunales Förderprogramm – Mainstraße 16, Fl.Nr. 181, Erneuerung von Holzfenstern  
Die Eigentümerin beabsichtigt die umfangreiche Erneuerung von Fenstern. Aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Auflagen wird der Einbau von zweiflügligen Fenstern gefordert. Um eine möglichst einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, hat die Antragstellerin die Firmen aufgefordert, einen möglichst schmalen Fensterstulp in der Mitte anzubieten. Nach ihren Ausführungen ist hierfür nur ein Angebot eingegangen, weshalb grundsätzlich ein Wettbewerbsabschlag von 15% einkalkuliert werden muss. Die Antragstellerin beantragt, diesen Wettbewerbsabschlag nicht zu berücksichtigen.

Der Bauausschuss stellte fest, dass hier keine besonderen Anforderungen aufgrund der Gestaltungssatzung vorliegen. Die gestalterischen Anforderungen beruhen ausschließlich auf dem Wunsch der Antragstellerin. Sofern keine weiteren Vergleichsangebote vorgelegt werden können, ist daher aus Gründen der Gleichbehandlung der Wettbewerbsabschlag einzukalkulieren.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

- Parken in der Ludwigstraße, Wahl der Beleuchtung der Friedhofsmauer und des Fahrradunterstandes

Zur Wahl der Beleuchtungsmittel hatte das Büro Schlicht, Lamprecht verschiedene Vorschläge unterbreitet. Neben drei verschiedenen Modellen für aufgesetzte Leuchten wurde auch eine Bodeneinbauleuchte alternativ vorgeschlagen. Nach eingehender Beratung entschied sich der Bauausschuss für die Ausschreibung der LED-Wandleuchte 33319 für die Friedhofsmauer und den Fahrradunterstand.

**mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1**

- Erneuerung der Lärmschutzwand im Baugebiet Birkäcker  
Im Rahmen eines Ortstermin zur halbseitigen Sperrung der ST2300 wurde von der Firma Ullrich mitgeteilt, dass die geplante Errichtung bzw. Erhöhung der Lärmschutzwand erst im März/April 2020 ausgeführt werden kann, da die entsprechenden Betonteile nicht früher geliefert werden können.
- Nachbareinwendungen zum Beschluss des Bauausschusses auf Befreiung für eine Doppelhausbebauung, Birkäcker 5  
Den zur Sitzung anwesenden Einwendungsführern wurde mitgeteilt, dass Befreiungen hinsichtlich des Haustyps grundsätzlich keine nachbarschützenden Belange berühren. Dies könnte allenfalls bei Befreiungen hinsichtlich des Bauvolumens insbesondere der Geschossflächenzahl gegeben sein. Darüber hinaus sei auch ohne die Befreiung die Errichtung eines Doppelhauses im Rahmen einer WEG-Teilung realisierbar.  
Die vorliegenden Einwendungen werden dem Landratsamt Würzburg zur Behandlung des Vorbescheides nachgereicht.

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