



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 27.02.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	Treffpunkt: Margarethenhalle zum Ortstermin anschließend im Rathaus Bürgermeisterzimmer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Ortstermin Margarethenhalle - Besprechung der LED Umrüstung | BV/954/2020 |
| 2 | Bauantrag für die Umnutzung einer Scheune zur Wohnnutzung, FINr. 188, Mainstraße 22 | BV/942/2020 |
| 3 | Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses mit Außentreppe, Fl.Nr. 2034, Neubergstraße 16 | BV/958/2020 |
| 4 | Bauvorhaben Dorfstraße 15, Beschlüsse zu Detailfragen | BV/950/2020 |
| 5 | Parken an der Ludwigstraße - Auftragsvergabe zur Straßenbeleuchtung | BV/945/2020 |
| 6 | Nachgenehmigung der Auftragsvergabe - Parkplatz am Sportheim | BV/957/2020 |
| 7 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/941/2020 |
| 8 | Informationen und Termine | HA/676/2020 |

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 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Ortstermin Margarethenhalle - Besprechung der LED Umrüstung

Wie beschlossen fand ein weiterer Ortstermin in der Margarethenhalle statt, um vor Ort die Umrüstung der LED-Beleuchtung zu besprechen. Herr Kräutlein, WVV, informierte vor Ort über die Lichtberechnung der Margarethenhalle und erläuterte seinen Entwurf zur Beleuchtung der Bühne. Die neuen, ringförmigen Leuchten sollen an den bisherigen Beleuchtungspunkten installiert werden. Daneben ist im Rahmen der Ausschreibung auch vorgesehen, die Nebenräume der Halle, das Foyer und die WCs mit neuen Beleuchtungskörpern auszustatten. Die vorhandene Bühnenbeleuchtung mit Strahlern bleibt bestehen.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss zu anstehenden Fragen folgende

Beschlüsse:

1. An der Außentreppe soll kein Bewegungsmelder installiert werden. Stattdessen soll der vorhandene Schalter eine Beleuchtung erhalten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

2. Im Foyer soll die vorhandene Holzkonstruktion zunächst weiterhin beibehalten werden. Die vorhandenen Neonleuchten werden durch LED-Beleuchtung (Kosten ca. 3.500 €) ersetzt. Bei den Kugelleuchten beim Zugang zum Vereinszimmer sollen lediglich die LED-Leuchtmittel ersetzt werden.

mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 2

3. Die bisher in der Kostenschätzung enthaltene Erneuerung der Beleuchtung im AWO-Bereich soll mit ausgeschrieben werden. Eine Erneuerung der Beleuchtung im Vereinszimmer wird nicht für erforderlich gehalten, da diese erst vor kurzem umgebaut wurde.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

4. Im Bühnenbereich der Margarethenhalle sollen ebenfalls Ringleuchten mit kleinerer Dimensionierung ausgeschrieben werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

5. Die Gesamtmaßnahme soll auf zwei Abschnitte aufgeteilt werden und in den Jahren 2020 und 2021 ausgeführt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Ergänzend informierte Herr Kräutlein, dass im Rahmen der Begehung mit dem TÜV festgestellt wurde, dass die Sicherheitsbeleuchtung umzurüsten ist. Der zentrale Batterieraum sei sicherheitstechnisch unzulässig und durch kleinere Batterieanlagen in jeweiligen Brandabschnitten zu ersetzen. Der Bauausschuss befürwortete, auch diese Arbeiten mit auszuschreiben. Nach der

vorliegenden Kostenschätzung belaufen sich die anteiligen Kosten für die Batterieanlage auf ca. 10.000 € und die ergänzende Hofbeleuchtung im Vordach auf ca. 2.000 €. Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme erhöht sich somit auf insgesamt 162.000 € netto.

Fußboden Margarethenhalle

Im Rahmen des Ortstermins wurden verschiedene Schäden am Fußboden der Margarethenhalle besichtigt. Der Boden ist seit der neueren Sanierung offensichtlich deutlich empfindlicher und es besteht der Verdacht einer nicht fachgerechten Versiegelung. Eine Nachbesserung der beauftragten Firma ist nicht möglich, da diese inzwischen in Konkurs gegangen ist. Es besteht daher Einverständnis, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, um die fachgerechte Ausführung der Parkettversiegelung zu prüfen.

TOP 2	Bauantrag für die Umnutzung einer Scheune zur Wohnnutzung, FINr. 188, Mainstraße 22
--------------	--

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Margetshöchheim. Es wird geplant, die bestehende Scheune für Wohnzwecke umzubauen und hierzu im Dachgeschoß den Giebel um 2,57 m zu erhöhen. Der Giebel der Scheune wird damit höher als der vorhandenen Giebel des Wohnhauses.

Weiterhin ist geplant, auf der Ost- und Westseite jeweils ein Zwerchhaus zu errichten, welches jeweils eine Gesamtbreite von 4,24 m aufweist. Zulässig wäre lt. Gestaltungssatzung eine Breite von max. 3 Sparrenfeldern (entspricht ca. 2,10 – 2,40 m). Weiterhin wird auf der Ostseite in Richtung Radweg ein Balkon mit 3 x 3,76 m Grundfläche und eine Wendeltreppe geplant.

Zur Überbreite der beiden Zwerchhäuser liegt ein Befreiungsantrag bei. Bezüglich der Aufstockung des Giebels geht der Planfertiger davon aus, dass der Nachweis von Abstandsflächen nicht erforderlich ist, da sich das Gebäude bereits an der Grenze befindet und die Umgebungsbebauung von Grenzbebauung geprägt ist. Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Weiterhin wird festgestellt, dass kein Stellplatz nachgewiesen wird, sondern lediglich der Vermerk „Bestand“ in den Planunterlagen enthalten ist. Zu ergänzen ist ebenfalls formell der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung“.

Eine Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wurde bisher noch nicht eingeholt, da zunächst grundsätzlich über die Genehmigungsfähigkeit des Umbauvorhabens zu entscheiden wäre.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichtes Würzburg die nähere Umgebungsbebauung nicht als „Dorfgebiet“, sondern als „Gemengelage“ zu beurteilen ist, in der jegliche Nutzungsänderung den Gebietscharakter neu prägt und verändert. Eine Nutzungsänderung der Scheune zu Wohnnutzung hätte somit direkte, negative Auswirkung auf das angrenzend geplante Vorhaben zur Nutzungsänderung für gastronomische Zwecke.

Dies würde der gemeindlichen Zielsetzung und Planung zur Revitalisierung der gastronomischen Nutzung im Ortskern, die im städtebaulichen „Konzept für touristische Nutzung und Gastronomie“ als einer der größten Defizite mit offenem Handlungsbedarf definiert wurde, entgegenstehen.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird beschlossen:

1. Zur Beurteilung der beantragten Befreiungen sowie der Erhöhung der Giebelwände ist die fehlende Nachbarbeteiligung nachzuholen. Befreiungen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB grundsätzlich unter Würdigung nachbarlicher Interessen zu beurteilen.
2. Der Bauantrag ist zunächst zurückzugeben und auf die fehlenden Angaben zum Stellplatzbedarf und auf den fehlenden Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung zu verweisen.
3. Nach vollständiger Vorlage des Bauantrages ist eine Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten zu den städtebaulich relevanten Änderungen, insbesondere der Erhöhung des Giebels, den geplanten Zwerchhäusern und des Balkons mit Wendeltreppe einzuholen.
4. Unabhängig von allen fehlenden Unterlagen bestehen grundsätzliche Vorbehalte gegen die geplante Umnutzung. Zur abschließenden Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung sollten ergänzend mögliche Folgewirkungen in Bezug auf das angrenzend geplante Bauvorhaben für die gastronomische Nutzung hinsichtlich weiterer immissionsrechtlicher Einschränkungen mit dem Landratsamt Würzburg abgeklärt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses mit Außentreppe, Fl.Nr. 2034, Neubergstraße 16
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das vorhandene Zweifamilienwohnhaus soll im Dachgeschoss ausgebaut werden und eine dritte Wohnung erhalten. Hierzu sollen auf beiden Dachseiten Dachgauben eingebaut werden. Der Zugang ist über eine Außentreppe geplant. An der Ostseite soll ein Balkon errichtet werden. Mit der vorhandenen Einzelgarage und der Doppelgarage können insgesamt 3 Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Bauvorhaben Dorfstraße 15, Beschlüsse zu Detailfragen
--------------	--

Der Bauherr der Sanierungsvorhabens Dorfstraße 15 bittet um Entscheidungen zu verschiedenen Detailfragen im Zuge der Sanierungen. Auf der Grundlage der Modernisierungsvereinbarung sind alle wesentlichen Gestaltungselemente mit der Gemeinde abzustimmen. Die Detailfragen betreffen:

- die Wiederherstellung bzw. Ergänzung von Buntsandsteingewänden im Erdgeschoss auf der Westseite (Innenhof),
- den Einbau von Rollläden auf der Straßenseite,
- die Festlegung der Holzart für die Ausführung der Fenster,
- die Zustimmung zur Vergrößerung der nicht einsehbaren Dachliegefenster,
- die Verkleidung des Kaminkopfes.

Hierzu liegt eine Stellungnahme des Büros Schlicht Lamprecht vor.

Beschlüsse:

Zu den eingereichten Detailfragen wird beschlossen:

- 1) Eine Beratung und Beschlussfassung zum Einbau von Buntsandsteingewänden ist nicht mehr erforderlich. Der Bauherr hat sich entschieden, alle Fenster im Bereich des Erdgeschosses mit Buntsandsteingewänden auszuführen.
- 2) Im Hinblick auf die Qualität der Ausführung und die Hervorhebung als ortsbildprägendes Gebäude wird der Einbau von Rollläden, auch wenn diese im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind, nicht befürwortet. Soweit eine Beschattung durch Klappläden nicht gewünscht bzw. nicht durchführbar ist, wird darauf verwiesen, dass ein ausreichender Sicht- und Sonnenschutz auch durch innen liegende Rollos oder Plissees gewährleistet werden kann. Im Bereich des Anbaus und auf der Rückseite wird die verdeckte Anbringung von Rollläden zugelassen.

mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 1

- 3) Die Verwendung von Meranti-Holz für die Herstellung der Fenster wird zugelassen, aber nicht gefördert.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

- 4) Die beantragte Vergrößerung der beiden geplanten Dachliegefenster auf 114 x 140 cm wird ausnahmsweise zugelassen, da die Fenster vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

- 5) Der beantragten Verblechung des Kaminkopfes wird nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

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

TOP 5 Parken an der Ludwigstraße - Auftragsvergabe zur Straßenbeleuchtung

Am 27.01.2020 fand ein Ortstermin zum Bauvorhaben Parken an der Ludwigstraße statt. Zu diesem Termin waren das Planungsbüro sowie der örtliche Stromlieferant geladen. In einem gemeinsamen Gespräch wurde über die Ausleuchtung des Parkplatzes diskutiert. Die Ausleuchtung erfolgt mittels Masten. Die Ausführung soll analog der Mainstraße, zwischen Ludwigstraße und Rathaus, erfolgen. In der inzwischen ausgearbeiteten, vorliegenden Beleuchtungsplanung wurden insgesamt fünf Standorte für Mastleuchten dargestellt und die geplante Beleuchtung der Friedhofsmauer durch Strahler dargestellt und berechnet. Mit der Berechnung sollte geprüft werden, ob die Strahlerbeleuchtung an der Friedhofsmauer ausreicht, um den hinteren Platzbereich ausreichend zu beleuchten.

Die vorliegende Planung der Leuchtenstandorte wurde eingehend diskutiert. Ergänzend wurde vorgeschlagen, die nahe der Friedhofsmauer positionierte Mastleuchte auf die Grünfläche zwischen den beiden hinteren Parkbuchten zu versetzen und somit ggf. einen Leuchtenstandort einzusparen.

Nach weiterer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der von der MFN Mainfranken Netze GmbH vorgelegten Leuchtenplanung wird grundsätzlich zugestimmt. Es ist jedoch zu prüfen, ob durch die vorgeschlagene Veränderung der Leuchtenstandorte eine Optimierung erreicht werden kann.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Nachgenehmigung der Auftragsvergabe - Parkplatz am Sportheim

Aufgrund der starken Wetterereignisse und Starkregen in letzter Zeit wurde das Techn. Bauamt gebeten am Sportheim Einsicht zur aktuellen Lage des Parkplatzes zu nehmen. Dort konnte festgestellt werden, dass die dort angelegte Parkplatzfläche durch das Befahren der PKWs stark nachverdichtet worden ist. Durch die Querneigung der Fahrbahn sowie des Parkplatzes in Richtung Böschung staut sich das dort anfallende Regenwasser am Böschungsfuß auf. Der Niederschlag versickert nun nicht mehr und sammelt sich im Bereich der gesamten Parkplatzfläche. Die Ertüchtigung des Parkplatzes erfolgte durch die Freilegung des vorh. Straßeneinlauf, der Anpassung der Betonformsteinrinne, der Neuprofilierung der Parkplatzfläche sowie dem Anlegen von zwei Sickerflächen vor und nach dem Parkplatz. Nach Rücksprache mit dem 1. Bgm. Herrn Brohm am 30.01.2020 wurde der Auftrag bereits an die ausführende Firma vergeben.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Nachgenehmigung der Auftragsvergabe zur Ertüchtigung der Parkplatzfläche am Sportheim.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Stellungnahme zum Ortstermin für die Errichtung einer Laube auf dem bestehenden Balkon, Dorfstraße 31, Fl.Nr. 70

Förderantrag für die Sanierung eines Mehrfamilienhauses – hier Maler- und Verputzerarbeiten, Anwesen Lutzgasse 6a, Fl.Nr. 1441

Für die Sanierung eines Mehrfamilienhauses wurde bereits ein Antrag auf Förderung für die 1. Maßnahme Fensteraustausch mit einer Summe von 7.597,03 € bewilligt.

Nun wurde ein neuer Antrag auf Förderung für die 2. Maßnahme: Maler- und Verputzerarbeiten eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 04.02.2020 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 18.02.2020 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme für die 2. Maßnahme beläuft sich auf 4.891,44 €. Somit beträgt die momentane Gesamtförderung für die 1. und 2. Maßnahme 12.489,47 €

Förderantrag für die Sanierung eines Wohnhauses – 1. Maßnahme: Reparatur und Erneuerung der Sandsteingewände, Anwesen Dorfstraße 15, Fl.Nr. 77

Für die Sanierung eines Wohnhauses wurde ein Antrag auf Förderung für die 1. Maßnahme: Reparatur und Erneuerung der Sandsteingewände eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht vom 19.02.2020 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 21.02.2020 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme für die 1. Maßnahme beläuft sich auf 6.352,82 €.

Es handelt sich bei diesem Projekt um eine umfassende Gebäudesanierung, bei dem die erhöhte Fördersumme bis max. 50.000 €, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.09.2019, zum Tragen kommt.

Zuschussgewährung für Sanierung Dach, Balkon und Fassade, Anwesen Schmiedsgasse 7, Fl.Nr. 97

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 25.09.2018 Zuschüsse in Höhe von 11.466,72 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 04.02.2020 hat dem Grund nach zuwendungsfähige Kosten von 43.077,93 € ergeben, da jedoch beim Förderantrag lediglich zuwendungsfähige Kosten von 38.222,39 € eingereicht wurden, kann auch die Förder-summe nur auf dieser Basis ausbezahlt werden und liegt somit bei 11.466,72 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 18.02.2020 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 6.887,14 €

Zuschussgewährung für das Balkongeländer, Anwesen Schmiedsgasse 7, Fl.Nr. 97

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 11.06.2019 Zuschüsse in Höhe von 2.131,29 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 04.02.2020 hat zuwendungsfähige Kosten von 7.104,30 € ergeben, die Förderung liegt somit bei 2.131,29 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 18.02.2020 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 2.131,29 €.

TOP 8 Informationen und Termine

- **Beratungsvermerk Anwesen Würzburger Straße 14**

- Beratung über Pflaster Parken Ludwigstraße

Im Zusammenhang mit der Beratung über das Pflastermaterial wurde auch über eine mögliche Verlagerung des geplanten WC-Gebäudes links der Zufahrt zu den Stellplätzen diskutiert. Hierzu hatte das Büro Schlicht/Lamprecht Alternativplanungen mit vorgelegt. Der Bauausschuss vertrat jedoch die Auffassung, dass bei einer Änderung des geplanten Standortes das WC-Gebäude sehr präsent und alleinstehend in Erscheinung tritt und dies gestalterisch sehr ungünstig wirkt. Den von den Nachbarn vorgetragenen Bedenken kann daher keine Rechnung getragen werden.

Der Bauausschuss beschloss, an der bisherigen Planung zum Standort des WC-Gebäudes weiter festzuhalten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Bei diesem Ortstermin wurde auch vorgeschlagen, bei der Abgrenzung der Parkflächen nur jeden zweiten Stein in andersfarbigem Format zu verlegen. Nach Auskunft des Herstellers ist dies jedoch nicht möglich, da hierfür keine Freigabe erteilt ist und somit keine Gewährleistung übernommen werden kann. Die von der Firma Egner vorgestellten Verlegevarianten wurden erläutert. Nach weiterer Beratung entschied der Bauausschuss, dass die Abtrennung der Parkflächen mittels durchgehendem Läuferband und Kreuzfuge mit grauem Betonstein, Farboptik Muschelkalk, erfolgen soll.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

- Tagespflege St. Johannes – Zuschussantrag

Der Bauausschuss verweist darauf, dass für den Betrieb der Pflegespülmaschine die Kosten für die Umbauarbeiten in Höhe von 2.197,07 € von der Gemeinde übernommen wurden. Für eine weitere Kostenübernahme besteht keine Verpflichtung. Eine freiwillige Kostenübernahme der Erwerbskosten wurde daher abgelehnt.

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