



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 31.03.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:06 Uhr
Ort:	Beginn: Mainstraße 18 - Vor Ort Einsicht danach im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 2026/1M - Voranfrage - Vor Ort Einsicht, FINr. 183, Mainstraße 18 | BV/954/2026 |
| 2 | BV 2026/4M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 2, Würzburger Straße 4 | BV/944/2026 |
| 3 | BV 2026/7M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 89, Schmiedsgasse 6 | BV/953/2026 |
| 4 | BV 2026/8M - Antrag auf Baugenehmigung, Tektur am Sportinghouse, FINr. 2210, Erlabrunner Straße 47 | BV/950/2026 |
| 5 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/949/2026 |
| 6 | Informationen und Termine | HA/364/2026 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela

Gäste

Herr Baunach	zu TOP 1
Herr May	zu TOP 1

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

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.

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung lag noch nicht vor.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 BV 2026/1M - Voranfrage - Vor Ort Einsicht, FlNr. 183, Mainstraße 18
--

Am 27. Januar 2026 beriet der Bauausschuss erstmalig über die Anfrage bzgl. Anwesen Mainstraße 18. Hierbei wurde die vorgelegte Planung zurückgewiesen und der Bauherr sowie Entwurfsverfasser aufgefordert, in den Dialog mit dem Sanierungsberater zu gehen.

Ein entsprechender Termin vor Ort fand Anfang März 2026 statt. Der Aktenvermerk des Sanierungsberaters liegt anbei.

In Folge dessen, wurde vereinbart, dass eine Inaugenscheinnahme durch den Bauausschuss erfolgen soll. Im Weiteren ist über den vorliegenden Entwurf weiter zu beraten.

Das Anwesen wurde durch den Bauausschuss vollständig begangen. Hierbei erläuterte der anwesende Architekt seine Planung und die bisherigen umgesetzten Maßnahmen seines Büros. Seitens des Bauausschusses wurden die Fragen gestellt, welche Teilbereiche für welche Nutzung vorgesehen sind als auch in welcher Art erhalten bleiben.

Im weiteren Verlauf wurde die Beratung im Rathaus fortgesetzt. Hier erläuterte Herr May erneut in Anwesenheit des Bauherrn die Planungen. Der Umgang mit Hochwasser sei entscheidend beim Umgang mit dem EG. Darüber ist ein Neubau insbesondere aufgrund der äußerst geringen Deckenhöhe angedacht. Das Dach muss aus Sicht des Bauherrn bzw. des Entwurfsverfassers gänzlich modernisiert werden. Ferner ist die Substanz aus Sicht des Bauherrn nur in Teilen sanierungsfähig. Aus dem Bauausschuss wurde angefragt, inwiefern der Giebel zur Straße erhalten werden kann und ob ein vollständiger Erhalt des Gebäudes möglich ist. Darauf wurde erwidert, dass insbesondere der hintere Teil des Gebäudes, welcher über viele Jahrzehnte angeflickt und angebaut wurde, aus Sicht des Entwurfsverfassers keine besonders erhaltenswerte Bausubstanzen umfasst. Ebenso wurde dargelegt, dass auf der Decke der zukünftigen Garage seitens der Bauherren angedacht ist, zurückzubauen, sodass die Scheune und der Stall aufgrund ihrer nicht besonderen Baukultur aus Sicht der Planung größtenteils zurückgebaut werden sollen.

Der Bauausschuss beriet intensiv über die vorliegende Materie und brachte mehrfach zum Ausdruck, dass die historische Substanz erhalten bleiben muss. Teile, die zwingend erforderlich ausgetauscht werden müssen, können nach Vorlage der entsprechenden Notwendigkeit zurückgebaut werden. Ein hundertprozentiger Rückbau ist im Bauausschuss nicht mehrheitsfähig, da die historische Substanz erhalten werden muss.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt lediglich einem Rückbau im absolut notwendigen Umfang zu. Hierbei wird auf die Stellungnahmen des Sanierungsberaters verwiesen. Die Bauherren haben bzw. der Entwurfsverfasser hat einen überarbeiteten Plan vorzulegen. Im Anschluss wird final entschieden.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	BV 2026/4M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 2, Würzburger Straße 4
--------------	--

Für das bestandsgeschützte Dach liegt ein Antrag auf Erweiterung der PV-Anlage vor. Hierbei soll ein weiteres Modulfeld auf der westlichen Seite errichtet werden. Gemäß den Angaben des Antragsteller werden die Vorgaben bzgl. der Satzung gewahrt.

Durch die beantragte PV-Anlage wird die max. Anzahl an PV-Feldern je Dachseite überschritten. Es ist daher über die Zulassung zu entscheiden.

Im Bauausschuss wurde festgestellt, dass gegenwärtig keine Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung besteht. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass seitens der Fraktionen angedacht ist, in der kommenden Legislaturperiode die bisher geltende Satzung zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Antrag auf BV 2026/4M wird abgelehnt; möglicherweise wird die Regelung modifiziert.

mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 1 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3	BV 2026/7M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 89, Schmiedsgasse 6
--------------	---

Für das Anwesen Schmiedsgasse 6 liegt ein Antrag auf PV-Anlagen im Altort vor. Demnach soll auf das Dach des Zwerchhauses jeweils ein Modulfeld je Seite errichtet werden. Das Anwesen liegt im Sondergebiet PV, sodass die Einsehbarkeit untersagt ist.

Die Einsehbarkeit ist für die Westseite gem. dem Sanierungsberater gegeben. Die PV in Ostausrichtung ist insofern zulässig. In Westausrichtung wird hinsichtlich des Verbotes der Einsichtnahme verstoßen.

Beschluss:

Dem BV 2026/7M wird – unter Auferlegung der Nebenbestimmungen der Gestaltungssatzung – zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 3 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderätin Jungbauer war gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 4	BV 2026/8M - Antrag auf Baugenehmigung, Tektur am Sportinghouse, FINr. 2210, Erlabrunner Straße 47
--------------	---

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll eine Tektur zur bestehenden Baugenehmigung vorgenommen werden.

Als neue Elemente der Planung sind insofern beantragt:

- Errichtung eines Trafohauses (inkl. Vergrößerung des Grundstücks nach Norden)

- Errichtung einer Schallschutzwand

Veränderungen innerhalb der bestehenden Planung:

- Die Abstandsflächenübernahme in Richtung Norden entfällt aufgrund der Veränderungen des erbaurechtlichen Zuschnitts
- Erhöhung der Apartmentanzahl bei gleichzeitiger Beibehaltung der gesamten Bettenanzahl
- Anpassung der Barrierefreiheit
- Vergrößerung der Physiopraxis

Die neuen Elemente, welche durch den vorliegenden Bauantrag erstmalig beantragt werden, wurden bereits eingehend mit dem Gemeinderat im Vorfeld besprochen. Entsprechend ist auch die erbaurechtliche Gestaltung finalisiert worden.

Die weiteren Veränderungen innerhalb der bestehenden Planungen haben auf die wesentlichen Ziele des Erbbaurechtsvertrages keine Auswirkung. Insbesondere wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen weiterhin nachgewiesen. Die Berechnung der Stellplätze für Übernachtungsbetriebe richtet sich nach der Gesamtzahl der Betten, nicht der Apartments, sodass die erforderliche Anzahl nachgewiesen ist. Die Gleichzeitigkeitsbetrachtung wurde bereits im Rahmen des Erstantrags zugelassen.

Es wird daher empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 5 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Zuschussgewährung für das Verputzen der Giebelwand, Anwesen Schmiedsgasse 22, Fl.Nr. 129:

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 08/25 vom 18.12.2025 Zuschüsse in Höhe von 2.962,39 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 11.02.2026 hat zuwendungsfähige Kosten von 9.144,36 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 2.743,31 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 12.02.2026 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 2.743,31 €.

Allgemeine Information zum Kommunalen Förderprogramm 2025:

In 2025 wurden 8 Maßnahmen mit einer insgesamt Fördersumme von 54.846,04 € gefördert.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Informationen und Termine

Die Segelkameradschaft Maintal trat an den ersten Bürgermeister heran, um zu beantragen, auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Fl.Nr. 4269 auf eigene Kosten einen Anker als Statue aufzustellen.

Bürgermeister Brohm erläuterte den Antrag der Segelkameradschaft. Es wurde jedoch gewünscht, dass in der nächsten Sitzung des Bauausschusses ein entsprechendes Bild gezeigt wird, bzw. eine Vor-Ort-Einsicht durchzuführen ist. Ferner sollen die Fragen der Haftung/Leitung geklärt werden. Es wird vertagt.

zurückgestellt Ja 4 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in