



MARKT WINTERHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER MARKTGEMEINDERATSSITZUNG NR. 11/2020

Sitzungsdatum: Donnerstag, 08.10.2020
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 22:10 Uhr
Ort: Bürgerhaus, 1. Stock (großer Saal) Winterhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Luksch, Christian

Mitglieder des Marktgemeinderates

Braun, Uwe
Braungardt, Christian
Dürr, Matthias
Gernert, Ingo
Nese, Sandro
Renz, Anja
Schäfer, Markus
Steigerwald, Lukas
Teufel, Peter
Wolpert, Markus

Schriftführerin

Roth, Corina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Trunk, Klaus
Wieser, Matthias, Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.09.2020 –öffentlicher Teil-
2. Abbruch bestehender Nebengebäude und Neubau eines Lagerschuppens und Neubau einer Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 57, Kirchgasse 5
3. Formlose Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2450/5, Am Hohlweg 28
4. Bauantrag für die Sanierung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 47, Hauptstraße 5
5. Rechnungsbekanntgaben
6. Bekanntgaben des Bürgermeisters - öffentlicher Teil -
7. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

1. Bürgermeister Christian Luksch eröffnet um 20:00 Uhr die Marktgemeinderatssitzung Nr. 11/2020, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Marktgemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.09.2020 –öffentlicher Teil-

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 17.09.2020 -öffentlicher Teil- wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2. Abbruch bestehender Nebengebäude und Neubau eines Lagerschuppens und Neubau einer Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 57, Kirchgasse 5

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt ein Bauantrag für die Errichtung eines Lagerschuppens und einer Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 57, Kirchgasse 5, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich und im denkmalgeschützten Ensemble von Winterhausen.

Weiterhin liegt es im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

Auf dem Grundstück ist ein Giebelhaus als Einzeldenkmal gelistet, die hier betroffenen Nebengebäude nicht.

Laut vorliegendem Bauantrag sollen im hinteren, nördlichen Teil des Grundstücks die baufällige Scheune mit westlich angrenzendem Stall abgebrochen werden.

In diesem Bereich des Grundstücks sollen zwei neue, wesentlich kleinere Nebengebäude errichtet werden.

Im westlichen Bereich ist ein Lagerschuppen geplant, an der Nordseite ein Werkstatttraum über einem bestehenden Gewölbekeller.

Die Fassaden werden in einem hellen Grauton, der Natursteinmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze angepasst, verputzt.

Das Bauvorhaben entspricht in einigen Punkten nicht der Ortsgestaltungssatzung (OGS), diese lauten wie folgt:

Punkt 2.2 Gebäudestellung:

OGS:

Neue Bauten müssen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen.

Geplant:

Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung der kleineren Neubauten entsteht ein Innenhof zwischen Wohnhaus, Lagerschuppen und Werkstatttraum, die Gebäudeteile bekommen somit mehr Luft und Licht. Durch die geringere Höhe der geplanten Bauten profitieren auch die Nachbarn.

Somit ist eine Befreiung von der OGS hinsichtlich der Gebäudeform und -stellung erforderlich.

Punkt 6 Fenster, Türen und Tore:

OGS:

Fenster ab 1 Quadratmeter Rohbauöffnung sind mit Sprossen oder geteilten Flügeln zu versehen. Fenster sind auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken.

Geplant:

Die Werkstatt ist mit einer Fensterfront auf der Westseite geplant. Die 3,00 m breite Fensterfront wird wie in der Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben in einem einheitlichen stehenden Format mit Oberlichtern unterteilt.

Für den Lagerraum ist eine 2,00 m breite Eingangstüre vorgesehen. Daneben ein 2,00 m breites Fensterelement, das ebenfalls im stehenden Format geplant ist.

Hier ist eine Befreiung von der OGS hinsichtlich der fehlenden Sprossenunterteilung erforderlich.

Die geplanten Holzfenster werden passend zu den bestehenden Fenstern des Wohnhauses eine hellgraue Farbe erhalten.

Punkt 8.1 Dachform:

OGS:

Auch Nebengebäude sind mit Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm-, oder Walmdächern auszuführen. Andere Dachformen, wie die geplanten Pultdächer sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Geplant:

Die Neubauten sollen mit Pultdächern versehen werden.

Von der OGS ist eine Befreiung für die Dachform erforderlich.

Punkt 8.3 Dachflächen:

OGS:

Für die Dacheindeckung sind in der Ortsgestaltungssatzung unter Punkt 8.3.1 naturrote oder rotbraune Dachziegel vorgeschrieben.

Geplant:

Die Dächer sind mit einer Stehfalz-Verblechung als Dachhaut geplant.

Für die Dacheindeckung ist somit auch eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag zum Bau eines Lagerschuppens und Bau einer Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 57, Kirchgasse 5 vor.

Die nötigen Befreiungen von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Gebäudeform und Gebäudestellung, Fenstern sowie Dachform und Dacheindeckung werden erteilt, da es sich um nicht einsehbare Nebengebäude handelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Der Antrag wird an das Landratsamt weitergeleitet.

Einstimmig beschlossen

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

3. Formlose Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2450/5, Am Hohlweg 28

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt eine formlose Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2450/5, Am Hohlweg 28, vor.

Bevor die Bauherren in die vertiefte Planung des Bauvorhabens gehen, sollen einige offene Punkte vorab mit dem Marktgemeinderat abgeklärt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heigern – 4. Änderung“.

Folgende Punkte sollen durch vorliegende Anfrage mit dem Gemeinderat abgeklärt werden:

- Das Gebäude ist in zweigeschossiger Bauweise mit einem Kniestock von 1,50 m geplant. Durch den Bebauungsplan ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, jedoch ist im Dachgeschoss ein weiteres Geschoss möglich, solange die GFZ eingehalten wird. Zusätzlich ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,50 m festgesetzt. Demnach wird um Befreiung der Kniestockhöhe gebeten. Eine Angabe zu der GFZ wurde in den Unterlagen nicht gemacht.
- Durch den Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35-50 Grad festgesetzt. Geplant ist das Gebäude mit einer Dachneigung von 30 Grad.
- Gem. Bebauungsplan sind Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Geplant ist jeweils ein Zwerchgiebel mit einem Schleppdach mit einer Breite von ca. 2,50 m. Da die beiden Anbauten mit der Hauswand abschließen, sind diese nicht als Dachgauben zu definieren und die max. Breite von 1,50 m findet hier keine Anwendung. Eine Befreiung ist aus Sicht der Bauverwaltung hierfür nicht notwendig
- Die OK Decke zum letzten Vollgeschoss darf max. 4,60 m über dem talseitigen natürlichen Gelände, gemessen am tiefsten Punkt der Gebäudeanlage liegen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg ist als Referenzpunkt die OK FFB des Dachgeschosses anzuwenden (also über der Decke des Erdgeschosses). In den vorgelegten Unterlagen (Schnitt) kann nicht nachvollzogen werden, ob dieser Wert nun eingehalten wird oder nicht, da das natürliche Gelände nicht dargestellt ist. Dies ist vom Architekten selbstständig zu überprüfen.

Des Weiteren bittet der Bauherr um Mitteilung der exakten Baugrenzen. Dies ist jedoch nur anhand des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan ist nicht in digitaler Form im GIS einzusehen. Die Baugrenzen sind aus dem Bebauungsplan herauszumessen.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt die formlose Bauvoranfrage für das Anwesen Hohlweg 28 vor. Die Befreiungen hinsichtlich der Kniestockhöhe und der Dachneigung werden in Aussicht gestellt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 9 Nein: 2 Anwesend: 11

4. Bauantrag für die Sanierung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 47, Hauptstraße 5

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag für die Sanierung eines Wohnhauses, Fl.Nr, 47, Hauptstraße 5, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich und im denkmalgeschützten Ensemble von Winterhausen.

Weiterhin liegt es im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

In der Vergangenheit wurde am o. g. Anwesen im Jahr 2019 eine Baukontrolle vorgenommen, bei welcher Umbauarbeiten festgestellt wurden, welche genehmigungspflichtig sind bzw. waren. Mit Bescheid des Landratsamtes vom 30.10.2019 wurde der Bau eingestellt und ein Bauantrag verlangt.

Der geforderte Bauantrag liegt nun vor. Geplant ist, das bestehende Satteldach auf der nicht einsehbaren Ostseite zu einem Krüppelwalmdach umzubauen. Im Zuge dessen wird der wintergartenähnliche Aufbau entfernt.

Auf der Südseite soll eine 2,36 m breite und 1,93 m hohe Schleppdachgaube errichtet werden.

Die Ortsgestaltungssatzung schreibt unter Punkt 8.3.3 vor, dass Dachaufbauten zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten müssen.

Durch das Dachtragwerk und die geplante Raumaufteilung kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden. Da die Oberkante der Gaube direkt am Dachrand anschließt und somit die 2,00 m nicht eingehalten werden, ist eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung nötig.

Die geplanten Fenster, werden in stehender Rechteckform mit entsprechenden Sprossen, gemäß der Ortsgestaltungssatzung ausgeführt. Das vorhandene Fenster im OG 1 auf der Südwestseite wird zurückgebaut.

Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes erfolgt in Ziegel. Die Eindeckung der geplanten Dachgaube ist in Alu (rot) geplant.

Gem. Ortsgestaltungssatzung sind sowohl für das Hauptgebäude als auch für Dachaufbauten ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Demnach ist auch hier eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung notwendig.

Zudem soll ein neues, 3,18 m breites und 2,59 m hohes Garagentor in Holzoptik eingebaut werden. Die Gestaltung des Tores ist abhängig vom Gesamterscheinungsbild des Hauses und muss gemäß der Ortsgestaltungssatzung mit der Marktgemeinde Winterhausen abgestimmt werden.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag für die Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 47, Hauptstraße 5 vor.

Den Befreiungen von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der geplanten Alueindeckung, der Schleppgaube, sowie des nichteingehaltenen Abstands zwischen Gaube und seitlichem Dachrand wird zugestimmt.

Der nicht genehmigte, wintergartenähnliche Aufbau ist zu entfernen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

5. Rechnungsbekanntgaben

Mitteilung:

Mainfranken Netze GmbH, Rechnung Nr. 14192934 v. 16.09.2020

6.354,60 €

Neuerstellung eines Trinkwasseranschlusses Mittlere Gasse 4

Reuter Thomas, Winterhausen, Rechnung Nr. 6, vom 25.09.2020

9.500,00 €

Wieder-Vereint-Stein

Zur Kenntnis genommen

6. Bekanntgaben des Bürgermeisters - öffentlicher Teil -

Zur Kenntnis genommen

7. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Christian Luksch
1. Bürgermeister

Corina Roth
Schriftführung