



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 11. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1     Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteschuppen auf dem Grundstück Fl. Nr. 330/74, Am Binsenrain 5, Gemarkung und GT Hausen**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im als Dorfgebiet gekennzeichneten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Binsenrain, 1. Änderung“.

Für das Bauvorhaben wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Geschossigkeit (zulässig: 1 Z – geplant: 2 Z),

Höheneinstellung (zulässig bei 2 Z: 6,80 m - geplant: 8,39 m) und

Auffüllungen (zulässig: 0,80 m - geplant: 1,43 m) beantragt.

Außerdem bedarf es einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen bezüglich der Abstandsfläche für den Carport.

Die Anträge werden wie folgt begründet:

Geplant ist eine zweigeschossige Doppelhaushälfte, um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Hierdurch wird die Vorgabe der Geschossigkeit nicht eingehalten. Es entsteht ein zweites Geschoss (2 Z), was wiederum zu einer Überschreitung der Höheneinstellung führt (1 Z = 4,50 m, 2 Z = 6,80 m). Das Erdgeschoss soll 16 cm über Straßenniveau (Vorbeugung Hochwasser) eingestellt werden. Auffüllungen von mehr als 80 cm im Bereich Wohnhaus / Terrasse lassen sich auf Grund der Topographie des Baugrundstückes deshalb nicht vermeiden.

Ähnliche Gebäude im Baugebiet existieren bereits, z.B. Fl. Nr. 330/27 und Fl. Nr.330/24. Nachbarliche Belange wurden berücksichtigt.

Die Doppelhaushälfte soll an die im Westen geplante zweite Doppelhaushälfte (siehe Bauantrag unter TOP 2) höhengleich angeschlossen werden. Der Zufahrts-, Zugangsbereich liegt somit zu hoch, um eine max. mittlere Wandhöhe des Carports von 3 m einzuhalten.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteschuppen auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Am Binsenrain 5, Fl. Nr. 330/74 einschließlich des Antrags zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Geschossigkeit, Höheneinstellung und Auffüllungen in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen   Ja 6**

<b>TOP 2      Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteschuppen auf dem Grundstück Fl. Nr. 330/5, Am Binsenrain 5a, Gemarkung und GT Hausen</b>
--

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im als Dorfgebiet gekennzeichneten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Binsenrain, 1. Änderung“.

Für das Bauvorhaben wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Geschossigkeit (zulässig: 1 Z – geplant: 2 Z), Höhereinstellung (zulässig bei 2 Z: 6,80 m - geplant: 7,166 m) und Auffüllungen (zulässig: 0,80 m - geplant: 1,23 m) beantragt.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Geplant ist eine zweigeschossige Doppelhaushälfte, um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Hierdurch wird die Vorgabe der Geschossigkeit nicht eingehalten. Es entsteht ein zweites Geschoss (2 Z), was wiederum zu einer Überschreitung der Höhereinstellung führt (1 Z = 4,50 m, 2 Z = 6,80 m). Das Erdgeschoss soll 16 cm über Straßenniveau (Vorbeugung Hochwasser) eingestellt werden. Auffüllungen von mehr als 80 cm im Bereich Wohnhaus / Terrasse lassen sich auf Grund der Topographie des Baugrundstückes deshalb nicht vermeiden.

Ähnliche Gebäude im Baugebiet existieren bereits, z.B. Fl. Nr. 330/27 und Fl. Nr.330/24. Nachbarliche Belange wurden berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteschuppen auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Am Binsenrain 5a, Fl. Nr. 330/5 einschließlich des Antrags zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Geschossigkeit, Höhereinstellung und Auffüllungen in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 6**

<b>TOP 3      Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1845, Schloßbergstraße 2 und 4, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt nach der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde im Dorfgebiet. Im Liegenschaftsbuch der Gemeinde ist es als Fläche gemischter Nutzung bezeichnet. Bauplanungsrechtlich betrachtet handelt es sich um ein Vorhaben im sog. „unbeplanten Innenbereich, also in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Gebäudekomplex, bestehend aus einer Holzhalle, einer Werkstatt, einer Garage und einem Lager, bebaut.

Der Bauherr plant nunmehr zusätzlich die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im nördlichen Teil des Grundstücks.

Da an der nordwestlichen Gebäudeecke der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze nur noch 0,3 m (ohne Dachüberstand: 1,44 m) beträgt und die Nachbarn einer Abstandsflächenübernahme nicht zustimmen, hat der Bauherr zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Februar bereits einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Der Gemeinderat hat dem Antrag in seiner 14. Sitzung unter der Bedingung zugestimmt, dass entweder das Landratsamt einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Nichteinhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstandsfläche zustimmt oder die Eigentümer des Nachbargrundstücks einer Übernahme der fehlenden Abstandsfläche zustimmen.

Laut Aussage des Bauherrn hat das Landratsamt signalisiert, einer Abweichung im Hinblick auf die Nichteinhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstandsfläche zuzustimmen, wenn eine Brandmauer erstellt wird.

Der Bauherr hat daraufhin den nun vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung, der eine Beton-Brandmauer im Bereich der nicht ausreichenden Abstandsfläche auf der Grundstücksgrenze vorsieht, gestellt und seinen Antrag auf Vorbescheid sowie seinen in der 19. Gemeinderatssitzung behandelten Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Halle zurückgezogen.

Die Zustimmung der Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1842, Sulzwiesener Ring 15, wurde nicht erteilt.

Gemeinderat Dieter Schmidt ist, wie auch schon bei der diesbezüglichen Bauvoranfrage, der Ansicht, dass auf dem Grundstück auch eine Umsetzung des Bauvorhabens ohne nachbarschaftliche Auswirkungen möglich ist.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Schloßbergstraße 4, Fl. Nr. 1845, GT und Gemarkung Erbshausen unter der Voraussetzung zu, dass entweder

- die Genehmigung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Nichteinhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstandsfläche von der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) erteilt wird oder
- die Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1842 der Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche zustimmen.

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 1**

<b>TOP 4</b>	<b>Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 938/20, Am Läusbühl 8, Gemarkung und GT Rieden</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wird.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 5</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

<b>TOP 5.1</b>	<b>Information zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Albanusweg 2, Erbshausen</b>
----------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in seiner letzten Sitzung der Bauausschuss über die Vorlage im Genehmigungsverfahren informiert wurde. Dabei kam die Frage auf, ob sich der im Nord-Westen des Grundstücks geplante Baum im von hoher Bebauung freizuhaltenden Sichtfenster befindet.

Die Recherche hat ergeben, dass laut Bebauungsplan im Süd-Westen des Grundstücks an der Kreisstraße eine „Private Grünfläche,“ vorgeschrieben ist, auf der nur eine Bepflanzung mit Stauden und/oder Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig ist. Der vorgesehene Baumstandort ist davon nicht betroffen.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 5.2 Information zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Odiliastraße 17 und 19, Rieden</b>
---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass in der Sitzung vom 26.05.2021 der Antrag vom Bauausschuss behandelt wurde. Die Bauherren wollten klären, ob auf den beiden Grundstücken, auf denen laut Bebauungsplan nur Doppelhäuser zugelassen sind, auch die Bebauung mit einem Einfamilienhaus zulässig ist und die Gemeinde den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmen würde.

Da letztlich das Landratsamt entscheidet, ob die beantragten Befreiungen ggf. den Grundzügen der Planung widersprechen, wurde angeregt, zunächst im Landratsamt zu klären, ob das Bauvorhaben ohne Bebauungsplanänderung eine Aussicht auf Erfolg hat.

Entgegen der ersten Einschätzung vom Juni dieses Jahres, dass die gewünschte Bebauung nur durch eine Bebauungsplanänderung umgesetzt werden könnte, hat das Landratsamt nun mitgeteilt, dass es sich hier um einen Einzelfall handelt, bei dem die nötigen Befreiungen möglich sind.

Dies wird damit begründet, dass auf den östlich angrenzenden 6 Grundstücken durch eine Bebauungsplanänderung bereits entsprechende Planungen ermöglicht und auch schon umgesetzt wurden.

**zur Kenntnis genommen**