



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 6. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1     Bauantrag, Erweiterung einer bestehenden Garage sowie eines Balkons mit  
Neubau einer Wendeltreppe, Brunnenstraße 9, Flur-Nr.95, GT Hausen**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer bestehenden Garage sowie eines  
Balkons mit Neubau einer Wendeltreppe auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen Fl.  
Nr. 95 (Brunnenstraße 9)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Hausen im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben ist nicht verfahrensfrei, da kein Bebauungsplan in diesem Bereich besteht. Das Verfahren wäre auch so nicht verfahrensfrei, da die zulässige Grenzbebauung von 9 m Länge mit der Erweiterung überschritten werde.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer bestehenden Garage sowie eines Balkons mit Neubau einer Wendeltreppe in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen   Ja 6   Nein 0**

**TOP 2     Bauantrag, Neubau einer Dachgaube auf Garage, Pfarrgasse 7, Flur-Nr. 106,  
GT Hausen**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Dachgaube auf der Garage auf dem  
Grundstück der Gemarkung Hausen Fl. Nr. 106 (Pfarrgasse 7)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Hausen im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Gemeinderat Karl-Erwin Rumpel ist bei diesem Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt und enthält sich der folgenden Abstimmung.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Dachgaube auf der Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen Fl. Nr. 106 (Pfarrgasse 7) in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0    Anwesend 6    Befangen 1**

<b>TOP 3      Bauantrag, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Wasen 13, Flur-Nr. 530/3, GT Erbshausen</b>
--

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Fl. Nr. 530/3 (Wasen 13)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Erbshausener Bach“.

Die Bauherrin hat bereits im Mai 2014 eine Anfrage bezüglich der Befreiungen eines Krüppelwalmdaches, einer Klinkerfassade sowie dunkelgrauen bis schwarzen Ziegeln gestellt. Diese Anfrage wurde im Gemeinderat am 22.05.2014 behandelt und positiv darüber abgestimmt.

Die Bauherrin beantragt mit dem jetzigen Bauantrag eine zusätzliche Befreiung bezüglich der Dachneigung.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erbshausener Bach“ ist eine Dachneigung von 45 Grad (+/-3 Grad) zulässig. Die beantragte Befreiung einer Dachneigung von 40 Grad übersteigt somit die zulässige Dachneigung.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Flur-Nr. 530/3, Wasen 13, in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0**

<b>TOP 4      Nutzungsänderung einer LKW-Garage in eine LKW-Reparaturhalle, Sportplatz 5, Flur-Nr. 967, GT Rieden</b>
---

**Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Lkw-Garage in eine Lkw-Reparaturhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Rieden Fl. Nr. 967 (Am Sportplatz 5)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Südosten des GT Rieden und zwar im Dorfgebiet innerhalb der im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteile (und damit im sog. „unbeplanten Innenbereich“).

Das Gebäude wurde am 29. Dezember 1978 vom Landratsamt Würzburg als Lkw-

Unterstellhalle genehmigt.

Eine durch das Landratsamt Würzburg am 30. Januar 2014 durchgeführte Ortseinsicht hat jedoch ergeben, dass das als Lkw-Unterstellhalle genehmigte Gebäude nunmehr als Werkstatt genutzt wird. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass im Gebäude zwei Gruben, Lagerregale und eine Werkbank vorhanden sind und die Halle zudem als Werkstatt eingerichtet ist. Daher liegt nach fachlicher Einschätzung des Landratsamtes eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor.

Der Bauantrag dient zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzungsänderung. Von den zehn beteiligten Grundstücksnachbarn haben neun diesen Antrag auf Baugenehmigung unterschrieben, einer hat die Unterschrift verweigert.

Gemeinderat Norbert Rumpel weist darauf hin, dass die Nutzungsänderung einer LKW-Garage in eine LKW-Reparaturhalle auch eine andere Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Erschließungskosten habe.

Bürgermeister Bernd Schraud sichert zu, die Angelegenheit zu prüfen.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Lkw-Garage in eine Lkw-Reparaturhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Rieden, Fl. Nr. 967 (Am Sportplatz 5) in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 5 Verlängerung Vorbescheid, Errichtung eines Wohnhauses, Glockenbergstraße 4, Flur-Nr. 860, GT Rieden</b>
--

**Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung (Vorbescheid) Fl.Nr. 860, GT Rieden, Glockenbergstraße 2, 97262 Hausen bei Würzburg:  
Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 860, Nähe Glockenbergstraße, Gemarkung und GT Rieden**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Rieden und damit im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB - und zwar im früheren Geltungsbereich des bereits seit Jahren aufgehobenen Bebauungsplanes „Links der Eßlebener Straße“. Der Vorbescheid des Landratsamtes Würzburg datiert vom 20. September 1989. Seine Geltungsdauer ist regelmäßig (zuletzt durch Bescheid aus dem Jahr 2010) verlängert worden.

Gemeinderat Klaus Römert ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen und enthält sich der nachfolgenden Abstimmung.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt einer erneuten Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides des Landratsamtes Würzburg, AZ.: GBL 2-602-V-1989-105, vom 20. September 1989 zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 860, Nähe Glockenbergstraße, Gemarkung und GT Rieden, zu.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 6 Befangen 1**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt und liest den Vertrag über die Dienstbarkeit Zugangs- und Kabelrecht mit der Firma ÜZ Lülsfeld vor.

## Dienstbarkeit Zugangs- und Kabelrecht

### Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für



Zugangs- und Kabelrecht für Trafostation: **Erbshausen 10**

1. Der (Die) Grundstückseigentümer **Gemeinde Hausen,  
Fährbrücker Str. 5, 97262 Hausen**

gestattet(n) der

**Unterfränkischen Überlandzentrale eG  
Schallfelder Str. 11  
97511 Lülsfeld**

nachfolgend ÜZ genannt, den Zugang zur Trafostation sowie die Zu- und Ableitung von 20-kV-Kabeln auf seinem Grundstück. Grundlage des Ausübungsbereiches bildet der beiliegende Lageplan.

1424/2

Flurstücks-Nr.

Erbshausen

Gemarkung

Würzburg

Amtsgericht

1435

Blatt

2. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der **DFMG Deutsche Funkturm GmbH,  
Bayreuther Str. 1, 90409 Nürnberg.**
3. Die ÜZ ist berechtigt, auf dem belasteten Grundbesitz alle Handlungen vorzunehmen, die zum Betrieb der Mittelspannungsanlage, insbesondere der sich im Eigentum der ÜZ befindlichen Kabelzellen sowie der 20-kV-Kabelzu- und -ableitung erforderlich sind. Hierunter fallen insbesondere der jederzeitige unbehinderte Zutritt von Beauftragten der ÜZ und die Zufahrt von Fahrzeugen.
4. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, eine Bebauung mit Gebäuden und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in einem Abstand von 0,5 Meter beiderseits der Kabeltrasse zu unterlassen.
5. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.
6. Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der ÜZ. Er verzichtet nicht auf Vollzugsnachricht. Den Beteiligten wird eine unbeglaubigte Abschrift dieser Urkunde mit grundbuchamtlichen Vollzugsvermerk ausgehändigt. Die Kosten dieser Erklärung und ihres Vollzugs trägt die ÜZ.
7. Die Dienstbarkeit erhält Rang 1(\*). Die Eintragung einer offenen Rangstelle ist zulässig. Der Eigentümer stimmt allen Rangbeschaffungserklärungen unter Vollzugsantrag zu.  
\*(bzw. bei Unstimmigkeit - Absprache mit Notar)

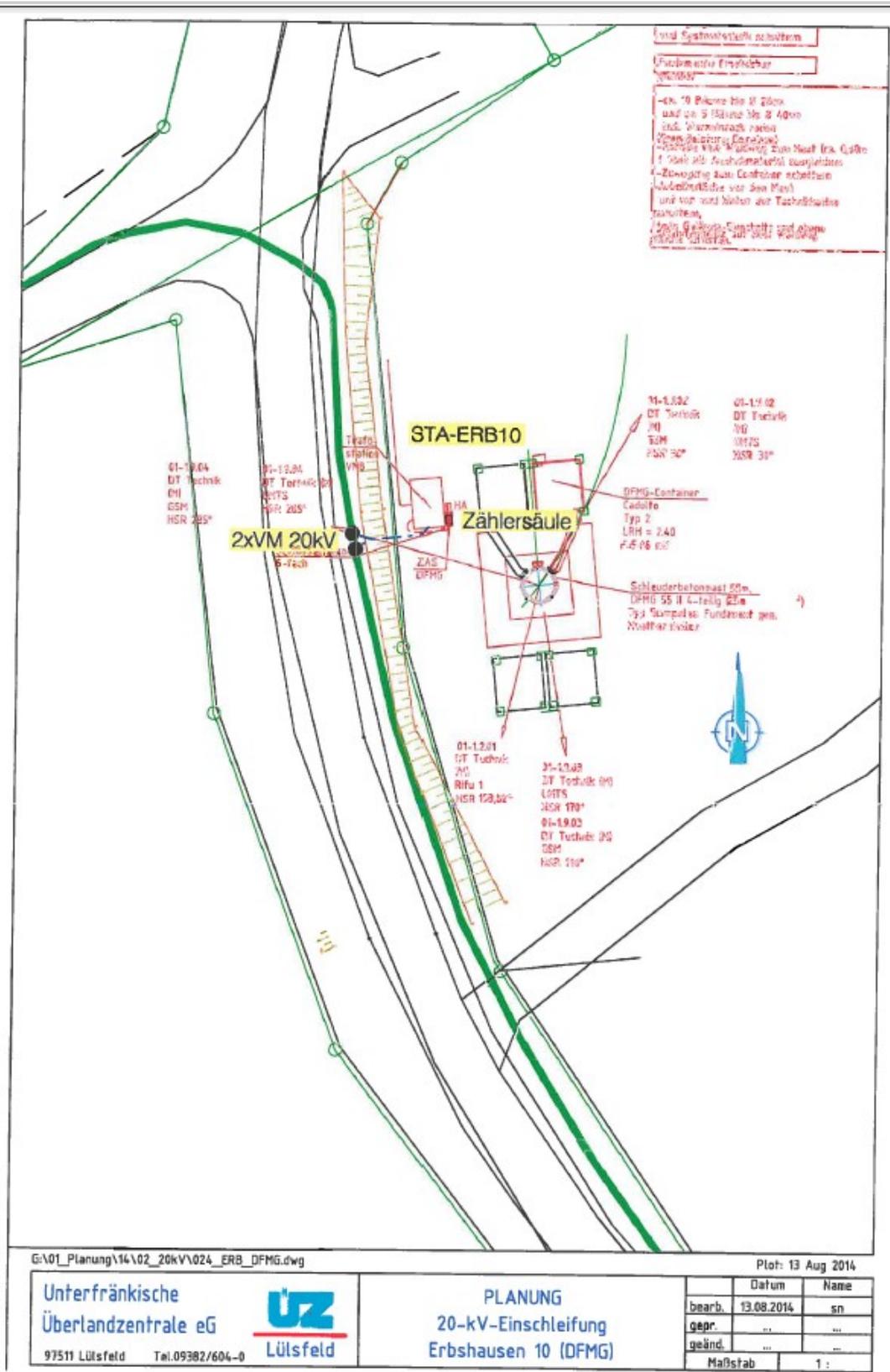
Den Eigentumsvermerk für die Dienstbarkeit im Grundbuch bitten wir wie folgt zu fassen:

**„Zugangs- und Kabelrecht für eine Trafostation zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale eG“**

\_\_\_\_\_  
Ort  
  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift des ÜZ-Beauftragten

\_\_\_\_\_  
Datum  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift der/des Grundstückseigentümer(s)

\*\*\*



Gemeinderat Klaus Römert schlägt vor, einen Passus im Vertrag dahingehend aufzunehmen, dass falls Reparaturen am Kabel vorgenommen werden müssen, die Oberfläche wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht werden müsse.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud sagt zu, den zuständigen Mitarbeiter von der ÜZ Lülsfeld telefonisch zu erreichen und ihn zu bitten, den Passus im Vertrag aufzunehmen.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Zugangs- und Kabelrecht) für die Trafostation der DFMG Deutsche Funkturm GmbH zu.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

**TOP 7 Verkehrsberuhigung - Straßenschwellen, Testen von Probeexemplar und Geschwindigkeitsmesser mit Akku**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Bereits bei den Ortsbegehungen in Erbshausen und Hausen habe sich der Gemeinderat verschiedene mögliche Gefahrenstellen in der Straßenverkehr angeschaut. Er schlage vor, sich Angebote über Straßenschweller etc. zukommen zu lassen und diese in die nächste Sitzung des Bauausschusses mitzubringen. Die Gemeinde könne dann ein Probeexemplar für 1 bis 3 Monate ausprobieren.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 8 Außenwasserhahn Kindergarten Rieden (Information)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

In einer der letzten Sitzungen habe sich der Bauausschuss mit den angefallenen Mehrkosten der Firma Ebert im Kindergarten Rieden beschäftigt.

Bei dieser Sitzung stellte sich die Frage, welche Kosten in der Position Außenwasserhahn stecke.

Daraufhin fragte Frau Klärle beim Ingenieurbüro Hemrich nach.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud verliest die Antwort des Ingenieurbüros:

Um diesen in das Netz einzubinden waren 23 m zusätzliche Leitung notwendig. Da die Rohinstallation in diesem Abschnitt schon abgeschlossen war, mussten hier nachträglich Änderungen vorgenommen werden. Der betroffenen Abstellraum musste leergeräumt werden und die Regale abgebaut werden. Hierfür war ich anwesend und habe selbst mitgeholfen.

Die Mehrkosten stellen sich wie folgt zusammen:

260,00 € der Regiebericht 43983-13 vom 26.08.13  
630,00 € für die benötigte Rohrleitung DN 25 und Dämmung  
65,00 € der Gartenwasserhahn  
150,00 € für die Bohrungen und Schlitze.  
= Summe ca. 1.100 €

Bei der Berechnung meiner ursprünglichen Mehrkosten bin ich fälschlicher Weise von der Nennweite 32 für die Rohrleitung ausgegangen. Die 1.500 € waren dadurch etwas zu hoch angesetzt.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 9    Wasserschaden im Kirchweg, GT Erbshausen**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nachträglich nach einstimmigen Beschluss auf die Tagesordnung des Grundstücks- und Bauausschusses aufgenommen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Ein Anwohner habe die Wasserleitung von seinem Haus bis zum Wasserschieber erneuert. Dabei sei aufgefallen, dass der Schieber nicht mehr funktionstüchtig sei. Auch der nebenan liegende Hydrant sei sehr verdreckt und müsse ausgetauscht werden. Auf Nachfrage beim gemeindlichen Bauhof können die Arbeiter den Schieber selbst auswechseln. Die Materialkosten würden sich auf ca. 2.000 Euro belaufen. Die erforderlichen Teerarbeiten könnte die Firma Heterich übernehmen.

Für diese Maßnahme würden ca. Kosten in Höhe von 3.500 Euro anfallen.

Gemeinderat Norbert Rumpel regt an, man könne auch die Firma Müller mit den Teerarbeiten beauftragen. Die Firma Müller wäre bereits vor Ort.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud sagt zu, für die Teerarbeiten auch bei der Firma Müller ein Angebot einzuholen. Er führt weiter aus, dass die genauen Kosten noch ungewiss seien, die Maßnahme aber schnellstmöglich ausgeführt werden müsse. Er bittet den Grundstücks- und Bauausschuss die Abwicklung der Maßnahme auf den Bürgermeister mit einer maximalen Gesamtsumme bis 4.000 Euro zu übertragen.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

#### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss überträgt die Ausführung der o. g. Maßnahme bis zu einem Gesamtbetrag von 4.000 Euro auf den ersten Bürgermeister.

**einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0**

#### **TOP 10    Hausanschluss in der Hauptstraße, GT Rieden**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nach einstimmigen Beschluss auf die Tagesordnung des Grundstücks- und Bauausschusses aufgenommen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Bei dem Grundstück habe man festgestellt, dass der Wasserschieber der Wasserleitung defekt sei. Es gebe nun die Möglichkeit das Grundstück an die Wasserleitung des Hochbehälters in Rieden anzuschließen und den defekten Schieber zu erneuern. Der Eigentümer müsste sich an den Anschlusskosten auf seinem Grundstück beteiligen.

Man könne den Eigentümer allerdings nicht zu dieser Maßnahme zwingen, da keine Gefahr in Verzug sei.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud regt an, nur den Wasserschieber zu ersetzen.

Auf Antrag des Vorsitzenden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Hausen bei Würzburg beschließt den Wasserschieber im Bereich des Anwesens in der Hauptstraße, GT Rieden, zu erneuern.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

**TOP 11 Teerarbeiten Fahrradweg - Anfrage von Gemeinderat Karl-Erwin Rumpel**

Gemeinderat Karl-Erwin Rumpel erkundigt sich nach dem Sachstand des Ausbaus der Fahrradwege.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass der genaue Termin, wann welches Stück geteert werde, noch nicht bekannt sei.

**zur Kenntnis genommen**